



Zur

Erklärung und Abhülfe

der

heutigen Creditnoth des Grundbesitzes.

Zur

Erklärung und Abhülfe

der

heutigen Creditnoth des Grundbesitzes

von

Rodbertus-Jagetzow.

I.

Die Ursachen der Noth.

Are these things then necessities? —
Then let us meet them like necessities: —
And that same word even now cries out on us.
Shaksp. King Henry IV. S. P. A. 3, Sc. 1.

BERLIN.
Verlag von A. Bath.
1868.

Vorwort.

Wie mir scheint, werden in der vorliegenden Frage ländlicher und städtischer Grundbesitz und Immobiliar- und Personalcredit immer noch nicht genug unterschieden.

Indessen ist es doch ein anderer Grund, der mich veranlasst, die Zahl der Schriften über die heutige Creditnoth noch um eine zu vermehren.

Die Hypothekennoth des ländlichen Grundbesitzes, obwohl sogar deren Existenz von Einigen geleugnet wird, ist, nach meiner Ansicht, diejenige Calamität, die vor Allem Abhülfe verlangt; — sie wird sonst unausbleiblich unsern Nationalwohlstand und unser Staatswesen zumal zerrütten. Allein ich finde, dass noch nicht einmal die Ursache dieser

Calamität an's Licht gezogen, geschweige denn schon besprochen worden ist. Ja, ich finde, dass man sich fortwährend in Vorstellungen bewegt, welche verhindern, auch nur bis zur Erkenntniss dieser Ursache durchzudringen. Man stellt sich nämlich die Sache so vor, als ob es ursprünglich das Nationalcapital sei, das dem Grundbesitz das Hypothekencapital *liehe*. Diese Vorstellung ist aber grundfalsch. Vielmehr ist es der Grundbesitz selbst, der ursprünglich das, was den Kern des Hypothekencapitals bildet, *abgiebt*. Zu diesem Abgeben überhaupt wird er durch die „Freiheit des Grundeigenthums" und die in diesem Princip liegenden Rechtsconsequenzen gezwungen; dazu, dass er dies in der Form eines Hypotheken*capitals* muss, durch mehrhundertjährige Lebensgewohnheiten, die eine Gesetzgebung, welche sich in diesem Punkt offenbar nicht ihres Thuns bewusst gewesen, in sich aufgenommen hat. Diese letztere Procedur steht aber in diametralem Widerspruch mit der *Natur* des Grund-

besitzes. Daher rächt sich denn auch dieser Widerspruch, so oft nach einer Periode des Fallens des Zinsfusses wieder eine Periode des Steigens eintritt; — und rächt sich nicht blos dadurch, dass dann der Grundbesitzer mehr Zinsen zu bezahlen hat, sondern weit mehr dadurch, dass die ganze Werthunterlage, nach welcher die bisherigen Erbtheilungen und Verkäufe erfolgt und die Verschuldungen eingetragen waren, alterirt und zwar — bei der bezeichneten Fluctuation des Zinsfusses — geschmälert wird. Damit erhalten aber plötzlich Grundbesitzer und Grundgläubiger ganz andere Antheile im Gut als beiden Theilen ursprünglich zukamen und auch zugetheilt wurden, und namentlich sind es die Grundbesitzer, denen die ihrigen verkürzt oder ganz entzogen werden.

Dies ist nach meiner Ueberzeugung die einzige Ursache der heutigen Hypothekennoth des ländlichen Grundbesitzes; ist diejenige, die ich vor Allem in dieser Schrift klar zu machen gesucht habe.

Dabei war ich mir der mancherlei Wiederholungen, die man finden wird, vollständig bewusst, — aber es ist so schwer, eingewurzelte Vorstellungen zu zerstreuen, selbst wenn sie noch so falsch sind.

Geschrieben Berlin, den 28. Februar 1868.

Rodbertus-Jagetzow.

Die

Ursachen der Noth.

Seit länger als einem Jahrzehnt, wie allgemein anerkannt ist, befindet sich in ganz Deutschland der ländliche wie der städtische Grundbesitz in einer sehr gedrückten Lage [1]).

[1]) Im Süden unsers deutschen Vaterlandes noch mehr als bei uns. Die Augsb. Allg. Zeit. No. 291, 1867, bringt einen Artikel „Die Crisis des Grundbesitzes in Bayern," an dessen Wahrheit man zweifeln würde, wenn er nicht in dem ersten bayerschen Journal selbst einen Platz gefunden hätte. Danach hat die Münchener Hypotheken- und Wechselbank in den letzten zwei Jahren „126 meist ländliche Anwesen um den Betrag ihres Hypothekendarlehns, das nie über die Hälfte der von der Bankadministration selbst bethätigten Schätzung bewilligt wird, bei Zwangsverkäufen einlösen müssen. Ein Grundstück, das im März 1864 noch auf 56856 fl. geschätzt war, wurde von der Bank im Herbst 1867 zu 20000 fl. mit 5000 fl. Anzablung ausgeboten; ein anderes, 1865 zu 40000 fl. geschätzt, 1867 zu 18000 fl. mit 4000 fl. Anzahlung. Bauerhöfe werden, vollständig devastirt und aller Mobiliarwerthe beraubt, von ihren Eigenthümern im Stich gelassen, dergestalt, dass diese bei ihrem unbekannten Aufenthalt, durch Edictalcitation von dem eingeleiteten Gantverfahren unterrichtet werden. — Diese Erscheinung erinnert bereits an die Colonenflucht in den letzten Jahrhunderten des römischen Kaiserreichs. — Nicht selten müssen schon Zwangsveräusserungen von Immobilien für Rückstände von Steuern eingeleitet werden. — Näheres dürfte die Schrift: „Die Entwerthung der landwirthschaftlichen Güter in den altbayerischen Provinzen, München 1867" enthalten, die ich nicht habe erlangen können.

Dieser Druck tritt als Creditnoth auf, die aus einem Capitalmangel zu entspringen scheint, und zwar sowohl beim Immobiliarcredit (Hypothekencapital) als beim Personalcredit (Betriebscapital, Wechselcapital).

Das Bestreben, dieser Noth abzuhelfen, ist nicht minder allgemein geworden. Dies bezeugen sowohl die betreffenden Kammerverhandlungen[2]), als auch die von den Regierungen im Lauf der letzten Jahre priviligirten Creditvereine und Actiengesellschaften zur Beschaffung solchen Credits[3]).

---

[2]) Für Bayern die Verhandlungen der K. der Abg. 1867 p. 387.

[3]) Man unterscheidet zweierlei Kategorien dieser Creditinstitute, solche, die auf Gegenseitigkeit gegründet sind, wie die landwirthschaftlichen Creditvereine, und solche, die vom „speculativen Capital" gegründet werden und die natürlich ausser der Hülfe, die sie dem Grundbesitz gewähren, noch dem helfenden Capital selbst Dividenden gewähren sollen. Seit Mitte der fünfziger Jahre, von wo ab ungefähr die Creditnoth der Grundbesitzer datirt, haben sich in Deutschland beiderlei Institute ausserordentlich vermehrt, besonders aber die durch das speculative Capital gegründeten.

Wenn ich richtig zähle, sind seitdem neu entstanden: In Preussen vier neue landschaftliche Creditinstitute, nämlich 1) der Neue landsch. Credv. in Posen; 2) Neue westpreussische Landschaft; 3) Landschftl. Cred.-Verbd. der Provinz Sachsen; 4) Creditinstitut für die Ober- und Nieder-Lausitz. — In ganz Deutschland, mit Einschluss der cisleithanischen österreichischen Provinzen, achtzehn Dividenden-Hypotheken-Creditinstitute: nämlich 1) Schlesischer Bank-Ver. in Breslau; 2) Sächsische Hypothekenbank in Leipzig; 3) Böhmische Hypothekenbank in Prag; 4) Hypotheken-Creditverein in Leubus (dürfte hier zu subsumiren sein); 5) Pfälzische Hypothekenbank; 6) die österreichische Nationalbank, insofern sie seit 1855 das Recht hat, bis 200 Millionen Gulden Pfandbriefe auszugeben; 7) K. K. allgem. Oesterr. Boden-Creditanstalt, die das Recht hat, bis zum dreissigfachen Betrage ihres Grundcapitals von 24 Millionen Gulden Anleihen auf Hypotheken und an Gemeindecorporationen zu geben; 8) Posener

Allein so einfach das bezeichnete Leiden in seiner äusseren Erscheinung, als Creditnoth und Capitalmangel, aufzutreten scheint, — schon daraus, dass trotz allen jenen neuen Creditinstituten die Noth noch immer gewachsen ist, dürfte hervorgehen, dass es complicirterer Natur ist und

Real-Creditbank; 9) Frankfurter Hypothekenbank; 10) Bayersche Hypotheken- und Wechselbank, insofern sich seit 1864 ein bedeutendes Pfandbriefsystem mit ihr verbindet; 11) Deutsche Hypothekenbank in Meiningen; 12) Leipziger Hypothekenbank; 13) Preussische Bodencreditanstalt; 14) Henkelsche Hypothekencredit- und Bankanstalt; 15) Hansemannsche Hypotheken-Actiengesellschaft; 16) Preussische Hypotheken-Actienbank; 17) Preuss. Hypoth.-Versich.-Actiengesellsch.; 18) Pommersche Hypoth.-Actienbank. Im Entstehen begriffen sind: Norddeutsche Grund-Creditbank; Preussische Boden-Credit-Actien-Bank; Norddeutsche landwirthschaftliche Central-Actien-Bank, welche letztere indessen den Grundbesitzern nur Personalcredit gewähren will. Die Gründer haben die richtige Ansicht, dass die Betriebsmittel des Landbaus nur durch den persönlichen Credit aufgebracht werden sollten, wenn sie auch darin irren, dass im Realcredit des Grundbesitzes nicht weiter geholfen zu werden brauchte. — Ausserdem bestehen bekanntlich in den älteren Provinzen Preussens noch die früheren alten Landschaften; eben dergleichen ältere landschaftliche Creditanstalten, resp. Hypothekenbanken in den neuen Provinzen Hannover, Kurhessen und Nassau; ferner in Mecklenburg und Württemberg. Den landschaftlichen Instituten der älteren Landestheile sind seit 1855 ebenfalls noch bedeutend erweiterte Pfandbriefs-Emissionen, theils in Folge veränderter Taxprincipien, theils durch Herausrückung der Beleihungsgrenze, gestattet worden. — — Bemüht hat man sich also, wie man Angesichts dieser Zahl von Hülfsinstituten beiderlei Art eingestehen muss, sowohl von Seiten des Staats wie der Privatspeculation schon hinreichend, um dem Uebel abzuhelfen. Aber wenn dies dennoch nicht gelungen, wenn vielmehr die Noth immer noch drohendere Dimensionen angenommen, sollte man dann nicht schon von vorn herein auf den Gedanken kommen dürfen, dass die Errichtung noch mehrerer blos ähnlicher Institute beiderlei Art auch nicht weiter helfen werde, sondern dass das Uebel wo anders seinen Sitz haben müsse, als wohin die Hülfe solcher Institute reicht?

tiefere Gründe hat. Eine gründliche Diagnose desselben ist daher eine unumgängliche Vorbedingung aller wirksamen Abhülfsbestrebungen.

Dazu sind vorweg die schon bezeichneten Unterscheidungen mehr herauszukehren.

Erstens: Die zwischen ländlichem und städtischem Grundbesitz.

Unter ländlichem Grundbesitz sind hier Liegenschaften zu verstehen, mit denen eine landwirthschaftliche Production untrennbar verbunden gedacht wird, — also landwirthschaftliche Grundstücke. Diese sind, was vor Allem bemerkenswerth ist, nicht willkürlich vermehrbar; sie sind auch an sich selbst kein Product, sondern die landwirthschaftliche Arbeit schöpft erst aus ihnen die Producte; sie erhalten, volkswirthschaftlich, daher auch ihren Werth erst mittelbar aus der auf ihnen betriebenen Production. —

Unter städtischem Grundbesitz sind hier Gebäude zu verstehen, insofern dieselben nur einer einem Miethswerth entsprechenden Benutzung unterliegen, abgesehen von jeder darin betriebenen industriellen Production. Solche Grundstücke sind selbst schon Product, sind deshalb auch willkürlich vermehrbar, und erhalten ihren Werth nicht vermittelst einer darin betriebenen Production, sondern unmittelbar aus der bezeichneten Nutzung.

Zweitens: Die Unterscheidung zwischen Real- oder Immobiliar- und Personal-Credit, entsprechend dem Unterschied von Immobiliar- und von Personal- oder Wechselschulden, resp. von Buchungs- (Grundschulden

oder Hypotheken-) Capital und Handels- oder Wechsel-Capital.

Die erstere Art des Credits hat es mit denjenigen Obligationen zu thun, die der Grundbesitz, ländlicher oder städtischer, **als solcher**, auf sich nimmt. Dieselben werden, der Absicht der Contrahenten nach, stets auf eine längere Zeit abgeschlossen und sind vorzugsweise auf Verzinsung aus der Rente des Grundbesitzes, aber nicht auf baldige Rückerstattung als Capitalssumme angewiesen. Die Natur ihres Substrats erlaubt letzteres auch nicht, denn ein Grundstück, als solches, wirft nur Rente ab, setzt sich aber unter seiner Bewirthschaftung nicht fortwährend um und reproducirt sich also auch nicht immerfort seinem ganzen Werthe nach. **Diese** Obligationen repräsentiren daher im Wesentlichen nur ideelle Antheile am **nationalen Grundbesitz.**

Die zweite Art des Credits begreift diejenigen Obligationen, die auf einen productiven Betrieb selbst basirt sind. Diese werden gerade ihrer Absicht nach auf kurze Frist geschlossen und verlangen daher auch ausser ihrer Verzinsung eine rasche Wiedererstattung aus den betreffenden productiven Mitteln. Hier erlaubt dies auch die Natur des Substrats, denn ein productiver Betrieb, landwirthschaftlicher oder industrieller, wirft nicht blos Gewinn und Zins ab, sondern setzt auch seinen Capitalstock in mehr oder weniger kurzen Fristen immer seinem ganzen Werthe nach um. Die Obligationen **dieser Art** repräsentiren daher Antheile am **wirklichen Nationalcapital.**

Es sind also nicht blos ländlicher und städtischer Grundbesitz, und Immobiliar- und Personalcredit ihrer Natur nach zu unterscheiden, sondern, was besonders festzuhalten ist, beim ländlichen Grundbesitz, weil mit ihm ein landwirthschaftlicher Betrieb untrennbar verbunden gedacht wird, kommen auch beide Arten des Credits, Immobiliar- wie Personal-Credit, beim städtischen Grundbesitz hingegen, weil er ohne jeden productiven Betrieb gedacht wird, nur der Immobiliar-Credit in Betracht.

Schon hiernach würde es sich empfehlen, eine Untersuchung über die allgemeine Creditnoth des Grundbesitzes nach den angedeuteten Unterscheidungen einzutheilen. Es kommt aber noch hinzu, dass mehrere und verschiedenartige Ursachen, sowohl bei jeder Art von Grundbesitz wie jeder Art von Credit, zu jener Noth zusammenwirken, und dass daher auch die Mittel zu ihrer Abhülfe werden verschieden sein müssen. Um so mehr ist es also geboten, die Untersuchung dieser äusserlich Einen und gleichen Erscheinung nicht blos nach ihren Ursachen und ihren Heilmitteln, sondern auch die Erörterung der einen wie der andern

nach ländlichem und städtischem Grundbesitz,

und beim ländlichen Grundbesitz wieder

nach Immobiliar- oder Grund-Schulden

und Personal- oder Wechsel-Credit

gesondert zu führen.

Dies soll in Bezug auf die Ursachen der Noth in diesem ersten Theile meiner Untersuchung geschehen.

I. Der ländliche Grundbesitz.

1. Der Immobiliar-Credit.

Auch hier muss man sich, ehe man näher auf die Ursachen eingeht, welche beim ländlichen Grundbesitz die gegenwärtige Immobiliar-Creditnoth erzeugen, einige allgemeine, ihn betreffende Verhältnisse vergegenwärtigen.

Zuerst das **natürliche Werthverhältniss** des ländlichen Grundbesitzes.

Landwirthschaftlicher Grundbesitz ist, volkswirthschaftlich, kein Capital. — Capital ist selbst schon Product, hat daher auch schon an sich, ohne Rücksicht auf seinen Ertrag, einen Werth, setzt sich auch, wo es nicht als fixes Capital zu sehr die Natur eines Immobils angenommen, unter der Production fortwährend diesem ganzen Werthe nach um und wirft nach diesem seinen eigenen Werthbetrage unter seinem productiven Betriebe, in Gewinn und Zins, seinen Ertrag ab. — Landwirthschaftlicher Grundbesitz hingegen ist selbst noch kein Product, hat daher auch an sich, ohne Rücksicht auf seinen Ertrag, noch keinen Werth, setzt sich auch unter der Production gar nicht nach einem solchem Werthe um, erhält vielmehr erst einen Werth aus seinen Producten, und sein Ertrag kann sich daher auch gar nicht nach seinem Werthbetrage, sondern umgekehrt, sein Werthbetrag muss sich

nach seinem Ertrage richten [4]). — Der Reinertrag ist daher nicht sowohl die einzige natürliche Basis des Werths des Grundbesitzes, als dass er diesen Werth selbst repräsentirt. Der Grundbesitz hat an sich nur Ertragswerth, aber keinen Capitalwerth. Dieser Ertragswerth des Grundbesitzes ist auch allein derjenige, der sowohl mit den Interessen des Grundbesitzes — die Reihenfolge der einzelnen Besitzer als eine moralische Person aufgefasst — als auch mit denen der Nation zumal vollständig harmonirt. — Denn der Ertrags-

---

[4]) Eine neuere Schule behauptet zwar, der Werth eines ländlichen Grundstückes sei gleich dem darin fixirten Capital. Allein inmitten einer civilisirten Gesellschaft würde doch ein völlig uncultivirtes Stück Land einen bedeutenden Werth haben, den der Käufer sich nach dem Reinertrage berechnen würde, welchen er nach Abzuge aller Auslagen für fixes und umlaufendes Capital, einschliesslich des Gewinns, erzielen zu können glaubte. Gegen diesen Einwand pflegt zwar die Schule zu repliciren, dies sei eben die Wirkung des jenes uncultivirte Stück Land umringenden Capitals, der vorgeschrittenen Productions- und Verkehrsmittel aller Art, wie der Absatzgelegenheiten in der schon civilisirten Gesellschaft. Aber sie sieht nicht, dass sie mit dieser Replik ihre eigene Behauptung umstösst. Denn dann ist eben nicht der Werth des Grundstücks dem **an ihm fixirten** Capitale gleich. Dass aber sein Werth überhaupt nur aus der gesammten nationalen Arbeit, der früheren wie der gegenwärtigen, resultirt, ist nicht zu bestreiten; vorliegend ist nur die Frage, aus welchen Ursachen und nach welchem Maasse er dem Grundbesitz wie dem Capital aus dieser gesammten früheren wie gegenwärtigen nationalen Arbeit zufällt. Und da ist nicht zu zweifeln, dass das Capital einen originalen Werth hat, nach dem sich sein Ertrag richtet, der Grundbesitz aber nur einen secundären, der sich umgekehrt nach seinem Ertrage richtet. Landwirthe würden auch niemals auf den Gedanken gekommen sein, dass der Werth eines Grundstücks in seinen Urbarmachungs- und Anbaukosten aufginge.

werth wird eben unmittelbar durch den Reinertrag bestimmt. — Der Reinertrag setzt sich, unter sonst gleichen Umständen, aus dem Productwerth und der Productmasse zusammen. — Der Productwerth — wenigstens in seiner einen Wurzel, der Brauchbarkeit — wie die Productmasse, sind aber grossentheils das Resultat des landwirthschaftlichen Verdienstes des Besitzers. Andererseits ist auch allein der Reinertrag der Fond, aus dem der Grundbesitz seine laufenden Verpflichtungen zu decken im Stande ist, und der unter sonst gleichen Verhältnissen über das demselben verbleibende Einkommen entscheidet. — Auch die Interessen der Nation stehen mit dem Ertragswerth vollkommen in Einklang. Denn gerade auch ihr kommt es allein auf diejenigen Factoren desselben an, die das Resultat des Verdienstes des Besitzers sind, die zugleich über den Reinertrag des Grundstücks und damit über die materielle Lage des Grundbesitzes entscheiden, nämlich auf den Productwerth und die Productmasse.

Sachgemäss sollten daher auch Reinertrag und Ertragswerth den einzigen Ausdruck, das einzige Maass und die einzige Scala des Werths von landwirthschaftlichem Grundbesitz abgeben. Es sollte kein anderer Werth des Grundbesitzes zu practischer Geltung kommen dürfen, als Ertragswerth. Ein Gut, dessen Reineintrag von 4000 auf 8000 gestiegen, oder von 8000 auf 4000 gefallen wäre, sollte in seinem Werthe auch stets und allein nach diesem Verhältniss höher oder niedriger geschätzt werden. Natürlicher Weise sollten daher auch alle den

Grundbesitz betreffenden Rechtsgeschäfte nur nach Ertragswerth geordnet werden. Veräusserungen, Vererbungen, Verschuldungen, sollten, natürlicher Weise, nur nach dessen Maassgabe erfolgen. Es könnte, natürlicher Weise, immer nur ewige Rente sein, die verkauft, die getheilt und die belastet würde.

Demnächst hat man die **wirklich bestehenden Verkehrsformen** des Grundbesitzes in's Auge zu fassen.

Obwohl Grundbesitz seiner Natur nach nicht Capital ist, an sich auch niemals dazu werden kann, haben, unter Zulassung des Staats, mehrhundertjährige Lebens- und Rechtsgewohnheiten ihm dennoch solche Capitalqualität aufzwingen wollen, indem sie ihn im Verkehr wie Capital behandeln. Es hat sich das Verfahren eingebürgert, den Reinertrag nach dem laufenden Zinsfuss zu capitalisiren und die so gefundene Summe als den Capitalwerth des Grundstückes anzusehen. Dass ihm damit nur fälschlich ein Capitalwerth beigelegt wird, ohne dass er doch an sich selbst dadurch zu Capital wird oder werden könnte, leuchtet ein. Es liegt daher auch in diesem Capitalisationsverfahren nur ein Manöver, das einer Fiction Vorschub leistet, und der dem Grundbesitz dadurch beigelegte Capitalwerth ist nur ein **scheinbarer, nomineller**.

Dieser Capitalwerth des Grundbesitzes deckt auch nicht einmal mit Nothwendigkeit den Ertragswerth. Weil er durch den laufenden Zinsfuss normirt wird, dieser aber fluctuirt, so kann der Capitalwerth des Grundbesitzes steigen, wenn der Ertragswerth fällt, und fallen, wenn

dieser steigt. Deshalb steht auch der Capitalwerth des Grundbesitzes weder mit den Interessen des Grundbesitzes — diesen wieder als die ununterbrochene Reihe seiner Besitznachfolger aufgefasst — noch mit denen der Nation nothwendig in Einklang. Denn der Grundbesitz, als solcher, und die Nation waren nur bei der Steigerung derjenigen beiden auf der wirthschaftlichen Thätigkeit des Besitzers beruhenden Factoren des Reinertrags resp. Ertragswerths interessirt, die in dem Productwerth und in der Productmasse bestehen, — wenn aber der Capitalwerth des Grundbesitzes steigen kann, ohne dass diese Factoren, und mit ihnen der Ertragswerth mit steigt, so widersprechen eben unter Umständen die Bewegungen des Capitalwerths den Interessen des Grundbesitzes und der Nation. Deshalb hat auch an dem Capitalwerth des Grundbesitzes, so wenig wie die Nation, so wenig derjenige Besitzer ein Interesse, der seinen Besitz conserviren will und sich deshalb gleichsam mit ihm identificirt, sondern nur derjenige, der sich von seinem Besitz ablösen, der aus ihm scheiden will und sich ihm deshalb als Fremder, als „Capitalist“ gegenüber stellt. Dieser Werth ist demnach nur der Werth des Verkäufers und der Miterben, die sich aus dem Grundbesitz herausziehen wollen. — Das individualistische Privatinteresse collidirt also auf diesem Punkte in einem sogenannten freien Verkehr wieder einmal scharf sowohl mit dem Interesse der ganzen landwirthschaftlichen Berufsklasse wie der Nation.

Dennoch werden nach Maassgabe dieses nur scheinbaren Werthes alle den Grundbesitz betreffenden Rechts-

geschäfte heute abgeschlossen. Der Grundbesitz wird nach solchem Capitalwerth veräussert, vererbt und verschuldet.

Für die Verschuldung hat sich dann noch weiter die Form des kündbaren verzinslichen Hypothekencapitals eingelebt. Dadurch wird der Rente des Guts der Charakter eines nach dem betreffenden Capitalbetrage sich richtenden Zinses aufgedrückt und der durch jenes Capitalisationsmanöver zu einem nominellen Capitalwerthbetrage umgeformte Ertragswerthbetrag soll seiner Zeit als wirkliches Capital dem Gläubiger ausgehändigt werden.

Ausserdem wird diese Rechts- und Verkehrsform in der Regel noch durch merkwürdig schwerfällige und kostspielige richterliche Proceduren umgeben, die sämmtlich die Wirkung haben, den Umsatz der Obligation zu erschweren.

Endlich pflegt noch beim Hypothekencapital der Höhe des Zinses eine nicht zu überschreitende Grenze vorgeschrieben zu sein.

Nach der gewöhnlichen Auffassung fallen sogar diese mit der ohnehin schon sachwidrigen Behandlung des Grundbesitzes noch künstlich verbundenen Umstände für den vorliegenden Gegenstand vor Allem schwer in's Gewicht! Es ist auch nicht zu bestreiten, dass wenn dabei noch die allgemeine volkswirthschaftliche Entwicklung solchen Verlauf genommen hat, dass Production und Verkehr extensiv und intensiv gestiegen und das Leihcapital in Folge der gleichfalls extensiv und intensiv gesteigerten Verkehrsvehikel mit Leichtigkeit sich in der ganzen Welt zu allen solchen vermehrten und

verschiedenartigen Anlageplätzen wenden kann, dass alsdann, der obenbezeichneten vorgeschrittenen Entwicklung gegenüber, jene zurückgebliebenen schwerfälligen Formen der Grundverschuldung doppelt empfunden werden müssen. Dem **Leihcapital** ist dann sein Markt in der ganzen Welt eröffnet und der **Hypothek** der ihrige auf den kleinsten Umkreis beschränkt. Dennoch wird eine nähere Untersuchung zeigen, dass diese hinderlichen Verschuldungsformen des Grundbesitzes zu jener fundamentalen Fiction, Ertragswerth für Capitalwerth zu nehmen, sich nur wie schädliche Accessorien zur weit schädlicheren Hauptsache verhalten.

Jedenfalls ist aber heute, unter Zulassung des Staats, in Folge verkehrter Lebens- und Rechtsgewohnheiten, zu einer Zeit, in der man in allen andern Dingen deren wirthschaftlicher Natur möglichst auf den Grund zu gehen sucht, der Immobiliarcredit des ländlichen Grundbesitzes in die naturwidrigste Form gezwängt, und ist, während man in allen andern Beziehungen dem Verkehr die grössten Erleichterungen zu verschaffen sich bestrebt und namentlich dem Capital eine seiner Natur gemässe immer grössere Freiheit der Anlage anzubahnen sucht, der in diese naturwidrige Form gezwängte Immobiliarcredit durch beengende Vorschriften der verschiedensten Art in seinen Bewegungen gehindert. So wird, während der Grundbesitz, seiner Natur zuwider, durchaus Capital sein soll, ihm doch wieder verboten, der Natur des Capitals in Beweglichkeit und Gewinnantheilnahme zu folgen.

Drittens hat man die verschiedenen **Verschuldungsursachen des Grundbesitzes** zu prüfen.

Offenbar besteht zwischen der volkswirthschaftlichen Natur des Grundbesitzes und den ihm im Verkehr aufgedrungenen Rechtsformen ein Widerspruch, von dem man meinen sollte, dass er kaum schreiender sein könnte. Allein es kommt ein andrer hinzu, der noch schreiender ist, obwohl er bisher am wenigsten Beachtung gefunden hat.

Wenn der Grundbesitz gar keines Immobiliarcredits bedürfte, etwa weil er unverschuldbar und unveräusserlich wäre, so würde natürlich seine Schätzung und Behandlung nach Capitalwerth gleichgültig sein, denn sie könnte niemals practische Nachtheile mit sich führen. Oder, wenn es die Absicht gewesen wäre, dem ländlichen Grundbesitz die Immobiliarschuldenaufnahme zu erschweren, ohne doch das Princip seiner Verschuldbarkeit aufzugeben, so hätte man in der That keine Formen finden können, die hinderlicher für diese Aufnahme gewesen wären. Allein der Grundbesitz ist bei uns durch die in dem Princip der „Freiheit des Grundeigenthums" liegenden Rechtsconsequenzen zu hoher und, unter Vorausetzung immer blühenderer Cultur, sogar zu immer höherer Immobiliarverschuldung **gezwungen**.

Um sich davon zu überzeugen, muss man sich die heute obwaltenden verschiedenen Gründe seiner Verschuldung, wie die verhältnissmässige Bedeutung dieser Gründe klar machen, wobei natürlich auf die ursprüngliche causa debendi zurückzugehen ist.

Man wird so ziemlich alle Verschuldungen des Grundbesitzes unter vier Kategorien bringen können:

1. Unwirthschaftlichkeit;
2. Unglücksfälle;
3. Meliorationen;
4. Besitzveränderungen (Veräusserungen oder Erbtheilungen).

Unter diesen ist, erfahrungsmässig, Unwirthschaftlichkeit kaum ein nennenswerther Verschuldungsgrund. Hinreichendes wirthschaftliches Selbstinteresse ist ja auch der Ausgangspunkt und die unumgängliche Voraussetzung unseres ganzen heutigen socialen Systems.

Mehr in's Gewicht fallen Unglücksfälle und Meliorationen. Aber auch sie tragen zur Immobiliarverschuldung bei Weitem nicht in dem Maasse bei, wie man sich gewöhnlich vorstellt. In „guten Jahren" werden beide durch die Ueberschüsse gedeckt; in „schlechten" weit mehr durch den Personal- als den Real-Credit. Nur, wo der erstere, sei es aus Gründen die beim Capital oder beim Grundbesitz bestehen, darniederliegt, tragen Unglücksfälle und Meliorationen zur Immobiliarverschuldung bei. Aber auch dann ist auf ihre Rechnung keine ansehnliche Summe zu setzen. An sich würden auch Unglücksfälle und Meliorationen gar keinen Grund zur Immobiliarverschuldung abzugeben brauchen. Diese Behauptung mag auffallen, indessen die englische Landwirthschaft ist ein lebendiger Beweis dafür. Ihr Flor ist bekannt, ebenso dass sie weniger in den Händen

der Eigenthümer selbst als von Pächtern ist. Pächter können aber keine Immobiliarschulden aufnehmen; dennoch unternehmen sie in England Meliorationen, die das Capital erst nach einer Reihe von Jahren zurückgewähren, und nur Anstalten, die dem Personalcredit dienen, wie das Landbankensystem, kommen ihnen dabei zu Hülfe. Offenbar ein überzeugender Beweis, dass Verbesserung des Grundbesitzes und dadurch hervorgebrachte dauernde Erhöhung seiner Cultur nicht nothwendig einen Grund zu grosser Immobiliarverschuldung abgeben. Bei uns freilich, wo solche dem Personalcredit dienenden Anstalten dem Landbau fehlen und zugleich die Landwirthschaft hauptsächlich von den Besitzern selbst betrieben wird, wo also auch das Recht zur Immobiliarverschuldung bei den ausübenden Landwirthen selbst steht, werden Unglücksfälle und Meliorationen öfter einen Grund zu derselben abgeben, der aber, wie gesagt, nicht überschätzt werden darf [5]).

---

[5]) Ich kenne allerdings Grundbesitzer, die bei der heutigen Creditnoth, in Ermangelung von Personalcreditanstalten, Pfandbriefe aufgenommen haben, um vorkommenden Falls ihr eigener Bankier sein zu können. Aber sie werden den grössten Theil doch in ihrem Pult liegen lassen. Einen Procentsatz dieser heutigen Verschuldungssumme auch nur annähernd zu bestimmen, ist kaum möglich. Einen Fingerzeig giebt die folgende Notiz. Die Neue westpreussische Landschaft für bäuerliche Besitzungen gab in den Jahren von 1860 bis 1865 auf 211 Besitzungen 1,422,910 Thaler Pfandbriefe aus. Davon dienten zur Conversion gewöhnlicher Hypothekenschulden 1,303,050 Thaler, so dass die Zunahme der Immobiliarverschuldung nur 119,860 Thaler betrug. In einem mir zur Einsicht überlassenen Bericht der Westpr. Gener.-Dir. vom 30. December 1867 heisst es dazu: „Der Grund dieser Vermehrung liegt wohl lediglich darin, dass die bäuerlichen

Der bei weitem grösste Theil der Immobiliarverschuldung resultirt vielmehr bei uns, wo eben Freiheit des Grundeigenthums besteht, aus Besitzveränderungen — Erbtheilungen und Veräusserungen — und ist also aus Erbgeldern und rückständigen Kaufgeldern aufgelaufen.

Jedermann, der in Gedanken die Verschuldungsgeschichte der Güter, die er in dieser Beziehung kennt, durchgeht, wird dies zugestehen müssen. Alle Grundstücke, die in den letzten dreissig Jahren ein paar Male den Besitzer gewechselt haben, werden lediglich deshalb bedeutend höher verschuldet sein. Ich kenne deren, bei denen dieser Zuwachs der Verschuldung bis 300, ja 400 Procent beträgt. Auch brauchen diese Besitzveränderungen nicht in Folge von Verkäufen stattgefunden zu haben, — ein paar auf einander folgende Erbtheilungen haben genau ebenso gewirkt. Dies ist nicht übertrieben. Desfallsige Ermittelungen[6]) würden

---

Besitzungen vor der Eröffnung der neuen Landschaft besonders in den von den Verkehrswegen der Provinz entlegenen Theilen wenig Credit auf Hypotheken genossen und daher dies neue Institut sofort benutzten, um persönliche Schulden in hypothecarisch eingetragene zu verwandeln, was dem Anscheine nach — denn einen Beweis dafür beizubringen, ist nicht möglich — überall dort der Fall war, wo der bewilligte Pfandbriefscredit die eingetragenen Schulden überschritt." Von diesen „persönlichen Schulden", die noch nicht zehn Procent der Gesammtverschuldung ausmachen, wird aber sicher nur wieder ein kleiner Theil zur Deckung von Unglücksfällen und Meliorationen verwandt worden sein.

[6]) Dass diese nicht vorgenommen worden, beruht auf einem Versehen von mir. Die Königliche Regierung hat nämlich die Geneigtheit gehabt, mehrere solche mir zu meiner Arbeit nöthigen Ermittelungen auf

ergeben, dass die aus diesen Ursachen herrührende Verschuldungssumme noch von mir unterschätzt wird. Auch hier würden erst die Zahlen frappiren. Einstweilen führe ich das Zeugniss eines gründlichen Kenners sowohl unseres Hypothekenwesens überhaupt, als auch des Hypothekenverkehrs in meinem Wohnkreise, des Justizraths Schröder

---

mein Ersuchen vornehmen zu lassen, und während ich glaubte, auch auf diese angetragen zu haben, war dies nur mit der nach Zahl und Art der Besitzveränderungen in den Jahren von 1835 bis 1864 geschehen. Natürlich giebt aber diese letztere, deren Resultat in den dieser Schrift angefügten Tabellen mitgetheilt ist, auf die ich ausführlich zurückkomme, nur einen allgemeinen Anhalt für die muthmassliche Grösse jener Summe. Dass dieselbe aber sehr bedeutend sein muss, darf man aus der Zahl der Besitzveränderungen schliessen. Während jenes dreissigjährigen Zeitraums sind über nur 11,771 Rittergüter 23,654 Besitzveränderungen, darunter 7903 Erbfälle, 14,404 freiwillige und 1347 nothwendige Verkäufe hingegangen. Auch wenn in diesen 30 Jahren der Zinsfuss und damit auch der capitalisirte Grundwerth, so weit er Product des Zinsfusses ist, sich immer gleich geblieben wären, so hätten doch auch schon dann mehr als zwei Besitzveränderungen durchschnittlich auf Ein Gut bei dem Verschuldungszwange, den die Freiheit des Grundeigenthums bei uns übt, unsern Grundbesitz sehr hoch belasten müssen. Aber diese Belastung ist heute noch dadurch verhältnissmässig höher und deshalb auch drückender geworden, dass ungefähr zwei Dritttheile dieser Besitzveränderungen in die Zeit eines niedrigen Zinsfusses fielen, in der also der danach capitalisirte Grundwerth hoch war und demgemäss auch bei jeder Besitzveränderung hoch belastet wurde, während er heute in Folge des wieder gestiegenen Zinsfusses gefallen ist, aber immer noch auf dem gefallenen Betrage die ganze, zu ihrer Zeit nach dem niedrigen Zinsfuss und dem hohen Capitalwerth normirte Schuldenlast zu tragen hat. Dies — um hier vorzugreifen — ist in der That der Punkt, der vor Allem bei einer Untersuchung über die Ursachen der heutigen Immobiliarcreditnoth ins Auge zu fassen ist und den ich daher auch vorzugsweise behandelt habe.

in Treptow a. d. T., an. Derselbe theilt die Verschuldungsursachen unserer Güter so ein: Unglücksfälle, schlechte Wirthschaft, namentlich übertriebener Aufwand, verunglückte Speculationen, Gutsverbesserungen, Ausstattung der Kinder und **Besitzveränderungen.** Er fügt wörtlich hinzu:

„Was die erste Rubrik Unglücksfälle be„trifft, so kann ich mit Ueberzeugung versichern, „dass sie bei Verschuldung des Grundeigenthums „in unserm Kreise eine sehr geringe Rolle spielt. „Missernten haben zwar auch unsere Landleute ge„nöthigt, Schulden aufzunehmen; sie haben sich „dann aber, wie mir durch unzählige Fälle bekannt „ist, mit persönlichem Credit geholfen oder mit dem, „was sie in bessern Jahren erspart hatten; Schulden, „die aus diesem Grunde contrahirt waren, wurden in „besseren Jahren wieder abgezahlt. — Schlechte „Wirthschaft als Ursache zur Contrahirung von „Hypothekschulden kommt bei uns nur sehr ver„einzelt vor und ist nicht zu rechnen. Weit „mehr fällt übertriebener Aufwand in's Gewicht; „aber auch hier ist mir bei den Bewohnern unseres „Kreises nur ein Fall bekannt, dass Jemand sich „genöthigt gesehen, deshalb viel Hypotheken aufzu„nehmen und sein Gut später zu verkaufen. — Ich „komme zur dritten Rubrik, verunglückte Spe„culationen. Sie kommen bei uns nur selten „vor. Ich weiss nur wenige Fälle, wo sie Anlass

„zur Aufnahme von Hypothekenschulden gewesen „sind. — Viertens kommen Gutsverbesserungen „als Ursache der Vermehrung der Hypotheken„schulden ebenfalls nur wenig in Betracht. Sie „werden gewöhnlich aus den Ueberschüssen gedeckt. „— Viel häufiger sind fünftens die Fälle, dass Aus„stattungen der Kinder, besonders der Söhne, „Anlass werden, Hypothekschulden aufzunehmen. „Die Hypothekenschulden, welche aus solcher Ur„sache in unserm Kreise während meiner Geschäfts„thätigkeit (seit 1830) entstanden sind, veranschlage „ich auf etwa 150,000 Thaler. — Besitzverände„rungen sind aber die eigentliche Quelle, aus der „die neuen Hypotheken erwachsen und gegen sie „kommen die anderen Rubriken gar nicht in Be„tracht. Es sind theils Kaufgelderrückstände und „Erbgelder, theils baare Anleihen, die in solchen „Fällen eingetragen werden. Denn häufig sind „die Fälle, dass der Käufer eines Guts ausser den „Kaufgeldern, die er noch schuldig bleibt, grosse „Capitalien für Andere eintragen lässt, die ihm, um „die zu leistende grosse Baarzahlung zu decken, „noch angeliehen worden sind. Es würde mir gar „nicht schwer werden, aus dem Kopfe ein Paar „Millionen von Hypothekschulden zusammenzurech„nen, die aus Anlass von Besitzveränderungen in „unserem Kreise auf Güter eingetragen worden „sind. Ich glaube sogar nicht, dass fünf Millionen

„zu hoch gegriffen sein würden, wenn man alle die
„in unsern Hypothekenbüchern in den letzten vier-
„zig Jahren auf Grundeigenthum unseres Kreises
„eingetragenen Capitalien zusammenrechnen würde,
„die in Folge einer Besitzveränderung neu ent-
„standen sind. Wir haben eine nicht geringe An-
„zahl Güter im Kreise, auf denen vor vierzig Jah-
„ren sehr wenig Hypothekenschulden hafteten, die
„jetzt jedes mit über 100,000 Thaler belastet sind."

Die volle Würdigung dieser Thatsache, dass die bei weitem grössere Zunahme der Immobiliarverschuldung des Grundbesitzes lediglich aus Besitzveränderungen resultirt — also aus einer Ursache, die an sich und unmittelbar mit dem landwirthschaftlichen Betriebe und der Cultur in gar keinem Zusammenhange steht — ist aber für die Erkenntniss des hier zu beurtheilenden Uebels — wohl bemerkt, es ist hier immer nur erst von Immobiliarcredit, dem sogen. Hypothekencapital die Rede — von äusserster Wichtigkeit, namentlich dann, wenn man dieselbe in ihrer Verbindung mit den oben bezeichneten Verkehrsformen des Grundbesitzwerthes betrachtet.

Man beachte wohl: Der Grundbesitz ist zu seiner Immobiliarverschuldung gezwungen, und ist dazu gezwungen, nicht aus wirthschaftlichen Gründen, im Interesse der Cultur, sondern aus privatrechtlichen, im Interesse eines civilen Princips! Bei Erbesauseinandersetzungen ist dieser Zwang ein directer. Das gleiche Erbrecht zwingt unmittelbar dazu, die

Antheile der Miterben selbst oder die Capitalien, die zu deren Auszahlung aufgenommen werden, eintragen zu lassen. Bei Käufen ist es ein indirecter. Entweder müsste jeder Gutskauf, bei dem der Käufer nicht den vollen Preis baar zu erlegen im Stande wäre, unterbleiben, oder es muss auch hier der rückständige Kaufpreis oder das an seine Stelle tretende Capitel eingetragen werden. — Weiter: Der Grundbesitz ist sogar, bei steigender Cultur und weil damit auch sein natürlicher Werth, der Ertragswerth, steigt, selbst wenn er auch nur nach diesem Ertragswerth verschuldet werden dürfte, zu immer neuer Verschuldung gezwungen, denn wenigstens Erbtheilungen werden sich in durchschnittlicher Folge auch immer regelmässig wiederholen! — Endlich: Der Grundbesitz, der zu seiner Immobiliarverschuldung gar nicht aus wirthschaftlichen, sondern aus rechtlichen Gründen gezwungen wird, der sogar aus diesen zu immer neuer Verschuldung gezwungen wird, — der Grundbesitz wird, weil der Staat sachwidrige, an sich schon drückende Rechts- und Verkehrsformen zugelassen hat, auch noch gezwungen, diese rechtlich erzwungenen Verschuldungen in diesen sachwidrigen, an sich schon drückenden Formen vornehmen zu lassen!

Endlich hat man sich zu den eben erörterten Grundbesitzverhältnissen auch noch die **Einwirkungen des Zinsfusses** klar zu machen.

Bliebe sich der Zinsfuss immer gleich, so könnte von solchen besonderen Einwirkungen desselben überhaupt nicht die Rede sein.

Ein nach einem sich gleichbleibenden Zinsfuss berechneter Capitalwerth des Grundbesitzes würde nämlich immer genau dessen Ertragswerth decken. Jener würde nur steigen können, wenn dieser stiege, und nur fallen können, wenn dieser fiele, und beides würde immer in demselben Verhältniss geschehen. Der natürliche Werth des Grundstücks wäre also zwar auf einen fremden Ausdruck gebracht, allein weil dies Medium vorausgesetztermassen ein unwandelbares, in sich constantes Maass wäre, so würden auch alle Veränderungen jenes natürlichen Werthes sich genau in dem fremden Ausdruck abspiegeln. Dieser könnte wenigstens niemals zu einem falschen Ausdruck werden. Er bliebe wenigstens immer ein genauer Werthzeiger des Grundbesitzes, wie der Thermometer ein genauer Wärmezeiger ist. Ein Gut, dessen Rente von 4000 auf 2000 gefallen oder von 4000 auf 8000 gestiegen wäre, und dessen Ertragswerth also auch um 100 Procent resp. gefallen oder gestiegen wäre, würde bei Capitalisation dieser Rente nach solchem sich gleichbleibenden Zinsfuss auch genau in seinem Capitalwerth um 100 Procent gefallen oder gestiegen sein. Ebenso würde eine bestimmte Capitalwerthsumme zu allen Zeiten dieselbe bestimmte Ertragswerthsumme, z. B. 20,000 Capitalwerthantheil am Gut, bei einem immer gleichen Zinsfuss von 4 Procent, auch immerwährend einen Ertragswerthantheil am Gut von 800 jährlicher Rente

repräsentiren. Bei einem sich immer gleich bleibenden Zinsfusse könnte also selbst der Ausdruck in diesem nominellen Werthe doch ein immer richtiges Maas des natürlichen Werths des Grundbesitzes wie eines festen Antheils an ihm abgeben und könnte also auch in so fern zur Unterlage aller den Grundbesitz betreffenden Rechtsgeschäfte dienen.

Keines Falls könnte, bei sich gleich bleibendem Zinsfusse, aus Gründen der Capitalisation ein solcher bloss nomineller Capitalwerthbetrag zu einem fictiven Werthbetrag werden, einem Werth, der absolut in der Luft schwebt, weil er kein reales Substrat an einem adaequaten Ertragswerth mehr unter den Füssen hat. Steigen würde natürlich in Folge des Verschuldungszwanges die Schnldenlast des Grundbesitzes auch dann immerwährend müssen. Auch dann würde der Grundbesitz gezwungen sein, diese vermehrte Schuldenlast als kündbare verzinsliche Hypothekencapitalien eintragen zu lassen, und also auch um so öfter in der Lage sein, das, was nicht Capital ist und auch nie dazu werden kann, doch als Capital auszahlen zu sollen. Aber dennoch könnten diese beiden Uebelstände nicht noch aus Gründen der Capitalisation selbst einen grösseren Druck auf den Grundbesitz ausüben, als sie an sich schon mit sich führen. Abgesehen davon, dass dann dem Grundbesitz die Verzinsung der eingetragenen Capitalien nicht erhöht werden könnte, könnte es doch namentlich, weil dann der Capitalwerth immer ein richtiges Maass des Ertragswerths abgäbe, nicht vorkommen, dass der Grundbesitz auch noch gezwungen würde, fictiven Werth als wirklichen Werth für seine

Rechnung mit Erb- und Kaufgeldern zu belasten und schliesslich auch noch solchen fictiven Werth, der gar keinen Ertragswerth mehr zur Unterlage hat, als wirkliches Capital auszuzahlen. So hart also auch der Verschuldungszwang und noch dazu in der Form des kündbaren Hypothekencapitals dem Grundbesitz ankommen mag — jedem verschuldeten Capitalwerththeil im Gute entspräche doch dann auch ein adaequater Ertragswerththeil darin und um so eher wäre auch natürlich die Verzinsung der Schuldenlast zu decken und das Ersatzcapital für das gekündigte zu erhalten.

Allein der Zinsfuss bleibt sich in Wirklichkeit nicht gleich. Derselbe fluctuirt, hat andauernde Perioden des Steigens und Fallens. Dadurch gewinnt aber die Capitalisation nach dem bestehenden Zinsfusse auch ihrer Seits noch eine besondere Einwirkung auf die eben erörterten Verhältnisse, und zwar, wenn auf eine Periode des Fallens eine solche des Steigens eintritt, eine Einwirkung, die den Druck, den der Verschuldungszwang in der heutigen Verschuldungsform ohnehin schon auf den Grundbesitz übt, noch ausserordentlich erschwert, und über das blühendste Land das grösste Unheil zu bringen vermag.

Dann trifft nämlich alles das, was so eben von einem sich gleichbleibenden Zinsfusse gesagt wurde, nicht zu.

Dann bleibt der Capitalwerth kein richtiger Werthzeiger des natürlichen Werths des Grundbesitzes mehr. Denn dann steigt der Capitalwerth nicht nur, wenn der Ertragswerth steigt, sondern auch schon, wenn der

Zinsfuss fällt, ohne dass der Ertragswerth mitgestiegen zu sein brauchte. Bei einem Sinken des Zinsfusses von 5 auf 4 Procent, beträgt von einem Gut von 4000 Rente oder Ertragswerth dies einseitige Steigen des Capitalwerths 20,000. Den früheren Zinsfuss als den festen Punkt betrachtet, mit dem der Ertragswerth übereinstimmte, ist aber dieser nur aus dem Fallen des Zinsfusses entspringende Zusatzcapitalwerth gradezu ein fictiver, dem es, weil der Ertragswerth nicht mitgestiegen, an jedem realen Substrat fehlt. Man wird wahrscheinlich gegen diese Auffassung einwenden wollen, durch das Fallen des Zinsfusses geschehe es eben, dass wenn auch das reale Substrat sich gleich geblieben, dieses doch fortan den neuen Capitalwerth gleichmässig mittrüge, denn dasselbe würde durch den gefallen Zinsfuss gleichsam hinlänglich dazu verdünnt. Dieser Einwand würde allerdings richtig sein, wenn nun der neue, gesunkene Zinsfuss ein immerwährend gleicher bliebe; allein es liegt gerade die Voraussetzung vor, die auch allein mit der Wirklichkeit übereinstimmt, dass sich der Zinsfuss nicht gleich bleibt, sondern fluctuirt, dass auf eine Periode des Fallens auch eine des Steigens eintreten kann. Dann stellt sich aber jener Zusatzcapitalwerth von 20,000, der nur aus dem Fallen des Zinsfusses, ohne entsprechendes Mitsteigen des Ertragswerthes, erfolgte, in der That als ein fictiver heraus; denn das vorher gleichsam nur verdünnt sein sollende Substrat condensirt sich dann wieder, und damit ist jetzt jener aus dem Fallen des Zinsfusses hervorgegangene Zusatzcapitalwerth in der That jetzt ohne reale Unterlage. Er ist, wie

gewonnen, so auch zerronnen. Man wird also — einen bestimmten Zinsfuss und danach berechneten Capitalwerth des Grundstücks als festen Ausgangspunkt angenommen — auch unter allen Umständen den Satz aufrecht halten können, dass derjenige Werthzusatz, der nur durch ein Sinken des Zinsfusses unter jenen früheren Stand herab hervorgebracht und auch nur durch ein Zurückgehen desselben auf diesen früheren Stand wieder vernichtet ward, nichts als ein fictiver Werth war. In diesem Falle hört also der Capitalwerth beim Grundbesitze auf, ein blos nomineller zu sein, der doch wenigstens die Eigenschaft besass, einen richtigen Maassstab von dessen natürlichem Werth, dem Ertragswerth, abzugeben, weil er diesen in immer gleichem Verhältniss zu seiner Unterlage hatte, — er wird jetzt gradezu zu einer **Täuschung**, die, wie sich gleich zeigen wird, bei dem bestehenden Verschuldungszwange des Grundbesitzes, noch dazu in seinen gegenwärtigen Verschuldungsformen, von den aller verderblichsten Folgen ist.

Nun wird nämlich, erstens, der Verschuldungszwang, dem unser Grundbesitz unterliegt, auch noch durch dies blosse fictive Steigen des Capitalwerths verstärkt. — Bei dem directen Zwange, den Erbfälle in dieser Beziehung üben, leuchtet dies von vorn herein ein. Alle Erbtheilungen, die in der Periode des gefallenen Zinsfusses vorkommen, zwingen auch zur Verschuldung des aus diesem Fallen hervorgegangenen Zusatzwerthes. Der Gutsannehmer hat also jetzt auch von diesem Werth seinen Miterben pro rata abzutreten, resp. seinen Besitz in dem entsprechenden Verhältniss

mehr zu belasten. Das schuldenfreie Gut von 4000 Rente, das, einen Zinsfuss von 5 Procent als Ausgangspunkt angenommen, unter vier Erben mit 60,000 Erbgeldern belastet werden musste, muss, nachdem der Zinsfuss auf 4 Procent gefallen, mit 75,000 belastet werden, ohne dass sein Ertragswerth sich im geringsten verändert hätte. — Bei Verkäufen ist der Fall derselbe. Dasselbe Gut von 4000 Rente wird, nach dem Fallen des Zinsfusses von 5 auf 4 Procent, mit 20,000 rückständigen Kaufgeldern mehr belastet werden müssen, wenn sie der Käufer nicht mit seinem eignen Vermögen deckt. Zwar zum Verkauf selbst wird kein Grundbesitzer durch das aus dem Fallen des Zinsfusses herrührende Steigen des Capitalwerths seines Guts gezwungen, wohl aber werden viele dazu verleitet. Denn nun repräsentirt, wie gezeigt, der Capitalwerth nicht mehr nothwendig den Ertragswerth, diesen alleinigen Fonds, aus dem der Grundbesitzer seine laufenden Ausgaben deckte, der unter sonst gleichen Umständen auch über sein Einkommen entschied, der endlich allein der Werth war, der mit den Interessen des Grundbesitzes selbst und denen der Nation zumal übereinstimmte. Derselbe wird vielmehr der Werth des individualistischen Privatinteresses, der sogar mit jenen für das Wohl der Gesellschaft und des Staats allein maassgebenden Interessen collidirt. Jetzt besitzt nämlich der Grundbesitzer, beim Fallen des Zinsfusses, in seinem Grundstück nicht blos einen Werth, welcher ihm unter der Hand wächst, ohne dass sein Verdienst diejenigen Factoren des Ertragswerths, die allein den Interessen des Grundbesitzes

und der Nation dienten, in Bewegung gesetzt hätte, — er besitzt auch noch in der Kündbarkeit der eingetragenen Capitalwerthverpflichtungen das Mittel, diejenigen Rententheile, mit denen das Grundstück unter jener Form belastet war, zum Nachtheile der Berechtigten und zu seinem eigenen Vortheil herabzusetzen. So wächst, ohne irgend welchen Fleiss oder irgend welche Thätigkeit seinerseits, auch zu keinem Nutz und Frommen weder des Grundbesitzes, als solchen, noch der Nation, dennoch gleich sehr sowohl der Capitalwerththeil als der Rententheil des derzeitigen Besitzers am Gut, — ein Erfolg, der offenbar nicht wie eine auf den Fortschritt der Cultur gesetzte Prämie wirken kann und der zugleich, erfahrungsmässig, ein so mächtiger Impuls ist, diesen unverdient, nur im heutigen allgemeinen Börsenspiel des nationalen Verkehrs gemachten Gewinn durch Veräusserung des Guts auch einmal zu realisiren, dass ihm meistens nur die Liebe zu altem Familienbesitz, und auch die nicht immer, zu wiederstehen vermag. Ist aber der Grundbesitzer dieser Versuchung zur Gewinnrealisirung unterlegen, so wird natürlich auch der Verkauf nur nach dem so gestiegenen Capitalwerth abgeschlossen, und damit tritt auch hier der Zwang für den neuen Annehmer ein, das gekaufte Gut auch in jenem fictiven Zusatzwerth verschulden zu müssen. So ist es in der That, bei sinkendem Zinsfuss, das Capitalisationsmanöver für sich allein, das den schon in unserm Recht liegenden Verschuldungszwang des Grundbesitzes verschärft und so auch noch seinerseits zu vermehrter Verschuldung beiträgt.

Nun steigt aber der Zinsfuss wieder auf seinen früheren Stand von 5 Procent, und damit erweist sich auch der durch sein Fallen hervorgebrachte Zusatzcapitalwerth sofort als ein fictiver. Dagegen bleiben die geschehenen Eintragungen, zu denen einstweilen die derzeitigen Besitzer auch auf diesen fictiven Werth durch Erbanfälle und Ankäufe gezwungen wurden, in ihrer vollen rechtlichen Realität bestehen und belasten nun natürlich den um so viel verminderten, zum Niveau des Ertragswerths wieder herabgesunkenen Capitalwerth um desto mehr. Sofort zeigt sich jetzt auch, zweitens, ein Missverhältniss zwischen dem belasteten Theil des Gutswerths und der ursprünglichen natürlichen Verschuldungspflicht des Gutsannehmers gegen seine Miterben und seinen Verkäufer, die nur auf Renteneintragungen ging, ein Missverhältniss, das hier schon deshalb zu beachten ist, weil es zeigt, wie wenig Unkündbarkeit der Eintragungen den Grundbesitz gegen die Folgen der Capitalisation zu schützen und das Rentenprincip zu ersetzen vermag. Angenommen also selbst, die Gläubiger dürften nicht die Verzinsung der eingetragenen Capitalien erhöhen, so würde doch jenes Gut von 4000 Rente, das, weil es bei dem gefallenen Zinsfuss, einen Capitalwerth von 100,000 repräsentirte, in dem Erbfall bis 75,000, in dem Kauffall bis 100,000 belastet wurde, das aber, nach der Steigerung des Zinsfusses auf fünf Procent, wieder durch den Capitalwerth von 80,000 zurückgesunken war, auch jetzt noch immer aus dem Erbfall her mit 75,000, aus dem Kauffall mit 100,000 belastet, obwohl jetzt nach

gestiegenem Zinsfuss die in dem einem Fall abzugebende Rente von 3000 nur noch 60,000, in dem andern die von 4000 nur noch 80,000 Capitalwerth repräsentirt. Wenn also auch die Gläubiger nicht kündigen, und nicht den Zinsfuss erhöhen dürften — der **Realcredit** des Besitzers wäre dennoch vernichtet. Denn, obwohl er in dem Erbfall noch 1000 eigene Rente in dem Gute besässe, so lassen doch die aus der Zeit des gesunkenen Zinsfusses her für 3000 Rente eingetragenen 75,000 Capital ihm zur Zeit des gestiegenen Zinsfusses und wieder auf 80,000 gefallenen Gutswerths nur noch 5000 daran übrig. Aehnlich in dem Kauffall. Hätte selbst der Annehmer durch Fleiss und Thätigkeit einstweilen die Rente von 4000auf 5000 erhöht und besässe also auch er jetzt einen Rentenantheil von 1000 im Gut, — die zur Zeit des gesunkenen Zinsfusses für abzugebende 4000 Rente eingetragenen 100,000 absorbiren, bei wieder auf 5 Procent gestiegenen Zinsfuss, ungeachtet des um 1000 Rente erhöheten Ertragswerth des Guts dennoch dessen ganzen jetzigen Capitalswerth. Die Lösung des Räthsels ist nicht schwer: Fictiver Werth ward seiner Zeit als realer Werth behandelt und belastet, die hohen Eintragungen aber aus der Zeit des gesunkenen Zinsfusses und gestiegenen Capitalwerths bleiben leider reell und ziehen sich in der Zeit des wieder gestiegenen Zinsfusses und gefallenen Capitalwerths nicht von selbst wieder diesen veränderten Wirkungen des Zinsfusses entsprechend zusammen.

Man darf hier nicht einwenden wollen, dass ja der Grundbesitzer, als er eine jährliche Zinsverpflichtung von 1000 zu einem unkündbaren Capitalbetrage von

25,000 eintragen liess, zu seiner Zeit auch 25,000 bekommen habe und deshalb auch nicht verlangen könne, dass, nachdem der Zinsfuss wieder auf 5 Procent gestiegen und die Rente von 1000 allerdings nur noch einen Locus von 20,000 repräsentire, ihm 5000 vom Capitalwerth des Grundbesitzes wieder freigelassen würden. Bei diesem Einwande verdunkelt schon die Gewohnheit der Fiction das wahre Sachverhältniss. Der Grundbesitzer hat eben **ursprünglich nicht** 25,000 **bekommen**, sondern hat sie vielmehr in Folge des Capitalisationsprincips fortgeben müssen. In Wirklichkeit hatte er ursprünglich nur Rententheile fortzugeben, und wenn er dazu auch aus Gründen unsers Rechts verpflichtet war, so verwandelten sich doch lediglich mittelst des Capitalisationsmanövers diese abzugebenden Rententheile in Capitalwerthe, die er aber eben ursprünglich, wenigstens bei Erbgeldern und rückständigen Kaufgeldern, welche, wie wir gesehen haben, den bei weitem grössten Theil der Verschuldung des Grundbesitzes ausmachen, **niemals** bekommen hat. Man erkenne doch! Nicht das Nationalcapital ist es, das dem nationalen Grundbesitz die eingetragenen Capitalien ursprünglich abgegeben hätte, sondern umgekehrt, der nationale Grundbesitz ist es, der sie dem Nationalcapital abgeben muss. Nur eine mehrhundertjährige unrichtige Gewohnheit hat diese richtige Vorstellung so völlig umkehren können.

Allein die Gläubiger besitzen nun gar noch das Kündigungsrecht und werden es, wenn der Zinsfuss gestiegen, auch sicherlich ausüben, entweder um den Zinsfuss von

ihren eingetragenen Capitalien zu erhöhen oder sich diese selbst auszahlen zu lassen, und nun beutet, drittens, die Kündbarkeit der eingetragenen Capitalverpflichtungen auch noch das belastete Verschuldungsfeld eines nur fictiven Werths aus. — Der Grundbesitz wird jetzt gezwungen, nicht blos nominellen Capitalwerth höher zu verzinsen resp. auszuzahlen, — was ihm immer noch in sofern erleichtert war, als der blos nominelle Capitalwerth an einem entsprechenden Ertragswerth eine reale Unterlage besass — sondern sogar fictiven Werth wie reellen höher zu verzinsen, resp. auszuzahlen. Die Kündbarkeit zwingt als oin diesem Falle sogar falsche Werthe zu vertreten, als ob sie wahr wären. Dies wird der Grundbesitzer natürlich so lange durchsetzen können uud müssen, als noch irgend ein Antheil am Gute sein Eigen ist. Dies wird aber nicht lange der Fall sein. Zur Zeit des von 5 auf 4 Procent gesunkenen Zinsfusses ward der Werth jenes Guts von 4000 Rente zu 100,000 Capitalwerth entweder unter vier Erben getheilt oder verkauft. In dem Vererbungsfall wurden 75,000, die drei Viertheile der Rente repräsentirten, für die drei Miterben eingetragen. Das letzte Viertheil der Rente, das ebenfalls 25,000 Capitalwerth repräsentirte, behielte der Annehmer. Nun geht der Zinsfuss auf 5 Procent zurück. Damit fällt aber nicht allein der Gutswerth auf 80,000, so dass der Annehmer vier Fünftheile seines Capitalvermögens verloren hat, letzterer wird auch des wieder gestiegenen Zinsfusses wegen durch die Kündbarkeit gezwungen, noch nachträglich 800 von seinem Rentenerbtheil abzutreten. Er verliert jetzt

auch vier Fünftheile seines Einkommens. — In dem Kauffall verhält es sich ähnlich. Wurde der ganze Kaufpreis eingetragen, so fällt, nachdem der Zinsfuss auf 5 Procent zurükgegangen, der Verkäufer bereits mit 20,000 aus. War eine entsprechende Anzahlung geschehen, ist es der Käufer, der um diese Summe gekommen und dazu auch noch die neue Rente, die er selbst vielleicht schon dem Gutswerth hinzugesetzt, dem Verkäufer überlassen muss.

Man sollte meinen, bei der Wichtigkeit, die ein blühender Grundbesitz für jeden Staat hat, hätte man sich doch mindestens schon im Allgemeinen sowohl die Natur des Hypothekencapitals als auch die Wirkungen einer Fluctuation des Zinsfusses in allen Beziehungen vollständig klar machen müssen. Ich finde aber nicht, dass dies geschehen ist.

Dass man die Fluctuation des Zinsfusses nicht gehörig in's Auge gefasst, kann nur daran liegen, dass andauernde Zinsschwankungen, die doch allein nur die oben beschriebenen unheilvollen Wirkungen haben können, überhaupt noch nicht oft bei uns vorgekommen sind, wenigstens noch nicht den Grundbesitz oft haben treffen können. Denn die allgemeinere Verschuldbarkeit desselben ist in Deutschland noch nicht hundert Jahre alt. Dann kamen die Kriege der Revolutions- und Napoleonischen Zeit. Dann das Aufathmen in den ersten Friedensjahren. Diese Zeiten waren natürlich eingehenderen Untersuchungen solcher Fragen wie die vorliegende überhaupt nicht günstig[7]). Es herrschte damals auch noch überall

[7]) Indessen sind doch manche der Vorschläge, die heute zur Abhülfe der Noth gemacht werden, nur aus des Grafen von Soden „National-Hy-

der eine gleiche, höchste Zinsfuss von 5 Procent. Im innern Verkehr konnte er noch nicht in der Actien- und Dividendenform umgangen werden, weil diese Form überhaupt noch wenig bestand und der internationale Verkehr war noch so gehemmt und unterbrochen, dass der Zinsfuss des einen Landes noch wenig auf den des andern wirkte. Demnächst trat von Mitte der dreissiger Jahre ab eine längere Periode des Sinkens des Zinsfusses ein, so dass erst seit zehn Jahren wo, derselbe wieder andauernd zu steigen begonnen hat, die Wirkungen einer solchen Fluctuation zu spüren sind. —

Es mag daher erlaubt sein, noch einmal die allgemeinen Wirkungen einer solchen Zinsschwankung auf den Credit des Grundbesitzes in einem Bilde zusammenzufassen.

Unter sonst gleichen Umständen kann sich der Credit eines ländlichen Grundbesitzers nur entweder nach dem Rententheil, der ihm selbst noch am Reinertrage zusteht, oder dem Locus, den er noch vom Gutswerth zu verpfänden hat, richten. — Nun fällt der Zinsfuss. — Damit tritt die Zeit ein, wo der Grundbesitzer es ist, der kündigt, wo dieser in der Kündbarkeit das Mittel besitzt, seinen Rentenantheil zum Nachtheil seiner Miterben oder seines Verkäufers zu erhöhen, wo ausserdem der gefallene Zinsfuss und gestiegene Capitalwerth ihm noch seinen Ver-

potheken-Bank, Leipzig 1813," reproducirt. Auch verdient Sodens Idee, wenn auch nicht in den Details, doch in ihrem Gesammtumriss, als eines allgemeinen Instituts des ganzen Grundbesitzes, immer noch die Beachtung von Staatsmännern und Nationalökonomen.

pfändungslocus erweitern. Somit wachsen ihm in dieser Zeit unter der Hand und wie von selbst die beiden Stützen seines Credits, Rentenantheil und Verpfändungslocus am Gute zu. Die Steigerung des Ertragswerths kam gar nicht einmal in's Spiel. Dies ist natürlich die Zeit des blühendsten Credits, der leichtesten Gutsannahme, des lebendigsten Handelsverkehrs mit Grundbesitz. Dann werden die Erweiterung des Markts des Leihcapitals durch Steigerung des anderweitigen Nationalverkehrs, und daneben die schwerfälligen hinderlichen Formen der jetzigen Grundverschuldung gar nicht einmal vom Grundbesitz empfunden [8]). —

---

[8]) Dies spricht sich hübsch in Zahlen aus, wenn man die Steigerung der Pfandbriefsverschuldung im Preussischen Staat von 1805 bis 1865 verfolgt. — Zu Anfang dieser Periode beträgt dieselbe — immer in runden Summen — 53 Millionen Thlr., 1820 schon 20 Millionen mehr, von denen allein auf die fünf Jahre von 1815 bis 1820, 10 Millionen kommen. Im nächsten Jahrzehnt nimmt die Pfandbriefschuld abermals um 20 Millionen zu. In den nächsten drei Decennien indessen, also von 1830 bis 1860, nur resp. um 10, 12 und 11 Millionen. Dann wieder in den nächsten fünf Jahren, also von 1860 bis 1865, um 40 Millionen. — Die Jahre von 1815 bis 1830 waren bekanntlich, mit ein paar Ausnahmen, äusserst ungünstig für den ländlichen Grundbesitz. Es war die Periode, wo die Handelskrisen begannen und Getreide nur zu den niedrigsten Preisen verkäuflich war. In den Zeitraum von 1830 bis 1860 fällt dagegen die günstige Zeit des Grundbesitzes, die Zeit, wo die Grundbesitzer es waren, die die Grundgläubiger durch Kündigungen drückten. Von Mitte der fünfziger Jahre an kehrt sich das Verhältniss zwischen beiden Theilen wieder um. — Genau diesem Wechsel entsprechend nimmt auch der Grundbesitz die Hülfe der Landschaften in Anspruch. — In der nur fünfzehnjährigen Periode des Drucks von 1815 bis 1830 steigt die Pfandbriefsschuld schon um 30 Millionen; in der dreissigjährigen günstigen Periode von 1830 bis 1860 nur um 33 Millionen; in der seitdem wieder neu eingetretenen Periode

Aber das Blatt wendet sich. — Der Zinsfuss beginnt wieder zu steigen und nun wird diese entgegengesetzte Bewegung ebenso verhängnissvoll für den Grundbesitz, wie die frühere günstig für ihn war. Alle Erfolge aus der damaligen Zeit

---

des Drucks in fünf Jahren schon wieder um neue 40 Millionen. — Innerhalb der bezeichneten 30 Jahre waren wieder die 10 Jahre von 1837 bis 1847 die günstigsten für den Norddeutschen Grundbesitz, denn in diese Zeit fällt die Aufhebung der englischen Kornbill. In diesen zehn Jahren steigt aber die Pfandbriefsschuld sogar nur um sieben Millionen. — In den fünfzehn Jahren bis 1830, wo die Zuflucht zu den Landschaften gross war, war die Rente niedrig; in unsern letztverstrichenen zehn Jahren, wo diese Zuflucht in weit grösserem Maase stattgefunden, war die Rente hoch. — Unsere Hypothekengesetzgebung wiederum, mit ihrer kündbaren Capitaleintragung, der Schwerfälligkeit und Kostspieligkeit ihrer Uebertragungen, lag diese ganze Zeit hindurch, von 1815 bis heute, in den gedrückten wie den günstigen Perioden, immer gleich sehr im Argen. — Ebenso beginnt auch schon mit den vierziger Jahren, also inmitten der günstigsten Periode, das Actienwesen aufzublühen und an Staatsschuldscheinen fehlte es schon nimmer. Dennoch flüchtet sich der Grundbesitz gerade in dieser Periode am wenigsten in den Schutz der Landschaften. — Liegt — frage ich — in dieser Zusammenstellung nicht ein vollkommener Inductionsbeweis, dass das in Rede stehende Uebel in **erster** Linie nicht in einer Veränderung des Ertragswerths, nicht in unserer zweckwidrigen Hypothekengesetzgebung, nicht in der Concurrenz unseres Staatsschulden- und Actienwesens zu suchen ist, — sondern dass der eigentliche Sitz des Uebels wo anders liegen muss, wenn auch alle eben genannten Umstände, wann und wo diese es begleiten, es jedenfalls auch ausserordentlich verschlimmern müssen? Und weist diese Zusammenstellung nicht deutlich darauf hin, dass jener Sitz nirgends wo anders liegen kann, als in der Capitalisation der Rente nach einem schwankenden, zuerst gefallenen und dann wieder gestiegenen Zinsfuss, dass, sage ich, es nur diese Capitalisation ist, die nun allerdings den Grundbesitz zwingt, sich vor der ruinirenden Wirkung der Kündbarkeit in den Schutz der Landschaften zu flüchten, selbst mit übertriebener Preisgebung eines Theils seines Realcredits und der lästigen Uebernahme eines durch

werden jetzt wieder rückläufig. Nun sind es die Miterben und Verkäufer ihrerseits, die dem Grundbesitzer seinen Rentenantheil schmälern, und ist es die Capitalisation nach dem gestiegenen Zinsfuss, die ihm seinen Verpfändungslocus

---

Amortisationsverpflichtung noch künstlich gesteigerten Zinsfusses zu dem ohnehin schon drückenden natürlichen Zinses?

Eine nähere Betrachtung der reissenden Zunahme der Pfandbriefsverschuldung seit 1860 bestätigt die obige Schlussfolgerung. Deren grösster Theil besteht nach den Berichten der landwirthschaftlichen General-Directionen, die ich einsehen durfte, nur in convertirter, aus gewöhnlichen Hypotheken in Pfandbriefe umgeschriebener Schuld. Ich lasse eine theilweise Uebersicht folgen.

In den Jahren von 1860 bis 1865 bewilligten Pfandbriefe:

	insgesammt:	davon convertirt:	neu:
Die Ostpreussische Landschaft . .	4,933,250	3,049,275	1,883,975.
Die Ritterschaftl. Westpr. Landschaft	5,985,955	5,985,955	nichts.
Neue Westpreussische Landschaft . (bäuerliche Besitzung)	1,422,910	1,303,050	119,860.
Die Pommersche Landschaft . .	7,787,300	4,700,462	3,086,838.
Kur- und Neumärkische Landschaft	3,483,550	1,690,370	1,793,179.
Schlesische Landschaft . . . . . (letztere von 1861 bis 1865)	9,406,255	5,574,675	3,831,580.
Zusammen	33,019,220	22,303,787	10,715,432.

Von den neuen Creditvereinen der Provinz Sachsen ist mir die Pfandbriefsemission nicht bekannt geworden. Ebenso nicht von dem Neuen landwirthschaftlichen Creditverein der Provinz Posen, der in diesem Zeitraum ebenfalls viele Pfandbriefe ausgegeben haben wird. Doch heisst es in einem Bericht der General-Direction der letztern vom 13. Januar cr.: Wir glauben „die Ueberzeugung aussprechen zu dürfen, dass die ausserordentliche Steigerung der Pfandbriefsverschuldung in den Jahren 1860 bis 1865 in bei Weitem überwiegendem Maasse dem von dem ländlichen Grundbesitz lebhaft gefühlten Bedürfniss zuzuschreiben ist, die auf ihre Besitzungen hypothekarisch eingetragenen Privatforderungen, die zu ihrem Ruin in kritischen Zeitperioden gerade am häufigsten gekündigt zu werden pflegen, in feste Hypotheken umzuwandeln.“

Man wird sich also überzeugt haben, dass der bei weitem grösste

im Gute kürzt, und damit sind die Stützen seines Credits wieder ebenso zusammengeschwunden, wie sie vorher gewachsen waren.

Damit ist aber nicht etwa Alles nur in seinen vorigen Stand wieder eingesetzt. Was der Grundbesitzer unter der Hand gewonnen, ist nicht etwa ihm wieder unter der Hand zerronnen. Das wäre für allen Fideicommissbesitz richtig, aber nur für solchen. Allein bei Freiheit des Grundeigenthums trifft dieser Einwand nicht zu. Hier sind einstweilen, zur Zeit des gesunkenen Zinsfusses und gestiegenen Capitalwerthes, Besitzveränderungen eingetreten, die zu immer neuen Theilungen und Verschuldungen nach diesem erhöhten Werthe geführt haben. Nun zerrinnt der Werth in den Hän-

---

Theil des Zuwachses der Pfandbriefsschuld in jenen fünf Jahren der gesammten Grundverschuldung verhältnissmässig nur wenig hinzugesetzt hat, dass also der Grund dieser Zunahme nur der oben erwähnte sein kann, sich, selbst unter Opfern, vor dem kündbaren Hypothencapital zu retten.

Auch dieser an sich noch bedeutende Zuwachs von über zehn Millionen, ist, wo nicht wieder Besitzveränderungen im Spiel sind, bezüglich der Besitzer selbst, die sie aufgenommen, mehr nur eine nominelle. Denn offenbar kann diese ganze Schuld nur auf Gütern aufgenommen sein, die überhaupt noch nicht bis an die Bepfandbriefungsgrenze verschuldet waren, deren Besitzer sich also verhältnissmässig in guten Umständen befanden, die auch sicherlich nicht den ganzen Betrag der neuen Aufnahme in den letzten Wirthschaftsjahren zugesetzt, sondern ihn zum grössten Theil noch im eignen Besitz haben, mithin ihre eigenen Gläubiger sind. Jedenfalls ist aber an „diese ausserordentliche Pfandbriefszunahme“ seit 1860 noch nicht die Vermuthung zu knüpfen, „dass der Grundbesitz an vielen Orten schon vom Capital zehre, dass er sich verschulde, um die Zinsen, die gestiegenen Löhne, die höhere Anforderung des Lebens, die sonstigen Ansprüche, welche Staat und Gemeinde an ihn stellen, bezahlen zu können.“

den **Anderer**, als derer in denen er gewonnen ward. Diese salviren sich oder haben sich bereits salvirt. Der derzeitige Grundbesitzer aber bleibt in dem schwindenden Gutswerthe stecken. Nun tritt der oben beleuchtete Fall ein, dass der Grundbesitzer fictiven Werth für reellen vertreten soll. So lange er das noch mit seinem eigenen Antheil am Gute vermag, wird er es thun, aber sein Immobiliarcredit ist schon ruinirt; sogar noch auf reellem Gutswerth haftende Obligationen werden ihm gekündigt werden, denn bis an die äusserste Grenze des Möglichen will Niemand leihen. Nun wird natürlich auch zum härtesten Druck, was früher kaum empfunden ward: — die schwerfälligen, kostspieligen, beschränkenden Formen der Grundverschuldungen gegenüber den leichten beweglichen Formen, die in allen industriellen Anlagen das Leihcapital findet, Formen, die dort zum Schaden des Grundbesitzes den Markt verengen und hier zum Vortheil des Capitals erweitern. Aber es hiesse doch den Blick von dem eigentlichen Sitz des Uebels ablenken, wollte man dasselbe allein in diesen beschränkenden Formen suchen. Denn offenbar lag es darin, dass der unter dem Fallen des Zinsfusses gewonnene Capitalwerth unter dem Steigen desselben auch wieder zerrann, dass solcher Capitalwerth unter weiterm Steigen des Zinsfusses auch immer noch weiter zerrinnt, und dass einstweilen doch immerfort Eintragungen auf diesen zerrinnenden Werth stattgefunden haben und weiter stattfinden. Was haben aber jene beschränkenden Formen des Hypothekenverkehrs mit diesem Zerrinnen des Werthes

selbst und diesen Eintragungen auf zerrinnenden Werth zu thun?

Aber nicht blos die Wirkungen einer Fluctuation des Zinsfusses auf den Capitalwerth des Grundbesitzes, auch die Natur der auf solchen Capitalwerth eingetragenen Schulden, die Natur des Hypothekencapitals selbst hat man sich noch nicht einmal vollständig klar gemacht.

Die gewöhnliche Vorstellung hält auch das Hypothekencapital, seinem Ursprunge und seiner Natur nach, für Theil des Nationalcapitals, für Capital, das dem Grundbesitz von Anfang an als solches eignes, von ihm getrenntes Capital gegenübergestanden und nun sich hätte bereit finden lassen, ihm zu helfen und zum Flor seines Betriebes beizutragen, dem daher auch alle Wege geebnet werden müssten, um zu ihm gelangen zu können und das zum Grundbesitz hinzulocken, kein Opfer gescheut werden dürfte. Es kann indessen keine verkehrtere Vorstellung als diese geben. Noch einmal: Nicht das Nationalcapital ist es, das ursprünglich dem nationalen Grundbesitz das Hypothekencapital leiht, sondern umgekehrt, es ist ursprünglich der Grundbesitz, der gezwungen wird, unter der Herrschaft eines falschen Princips, des Capitalisationsprincips der Rente, fortwährend Werth von sich selbst, in der aufgedrungenen Form von Capital fortzugeben, obwohl dieser Werth gar nicht Capital ist, auch niemals dazu werden kann, auch nach seiner Entlassung aus dem Gut nicht etwa reales Nationalcapital wird, sondern nur der Form seiner Obligation nach Capital ist und deshalb auch nur Leihecapital bleibt, wäh-

rend er Rentenantheil hätte bleiben sollen. Immerfort, bei jeder Erbtheilung, jedem Verkauf, löst sich auf solche Weise unter der Herrschaft dieses Princips Grundwerth als Capital vom Grundbesitz ab und geht dann entweder seinen eigenen Erwerbungen nach, oder tritt — besten Falls — dem Grundbesitz mit der anspruchsvollen Miene gegenüber, ihm helfen zu können und zu wollen. Und doch ist es nur Fleisch von seinem Fleisch, sind es seine eigenen Stücke, die nur, unter Begünstigung falscher Institutionen, ihm wie entartete Kinder gegenübertreten, — denn wir haben ja gesehen, die ganze Hypothekenverschuldung und also auch dies sogenannte Hypothekencapital läuft fast allein auf aus Erb- und Kaufgeldern, die ihrer Natur nach nichts sind und deshalb auch nichts anderes hätten werden sollen als ewige Rentenantheile am Gut. Nur eine falsche Staatsökonomie macht sie zu Capital.

Deshalb kann es auch in Betreff des Hypothekencapitals keine falschere Auffassung geben, — die sich auch nur durch die gewohnheitsmässige Täuschung erklären lässt, die sich in Folge des Capitalisationsmanövers der Grundrente bildet — dass „das Capital hülfreich dem Grundbesitz die Hand bieten, eine Alliance mit ihm schliessen müsse“, um ihm selbst nicht nur aus der Noth zu helfen, sondern auch noch zur Cultur des Landes beizutragen. In dieser Auffassung reichen sich sogar zwei irrige Vorstellungen die Hand. Einmal, dass das Hypothekencapital auch ursprünglich als eine anderartige, fremde Macht dem Grundbesitz gegenüber stände, während es doch ursprünglich nur

zu Capital ausgemünzter und bei Fluctuation des Zinsfusses sogar falsch ausgemünzter Theil seiner selbst ist; zweitens, dass der Grundbesitz Hypothekencapital zum Flor seines Betriebes bedürfte. Die Thatsache, dass fast die ganze Hypothekenschuld unseres Grundbesitzes, in Folge von Besitzveränderungen, aus rückständigen Erb- und Kaufgeldern aufgelaufen ist, widerlegt beide Irrthümer zumal und widerlegt damit auch diese capitalistische Auffassung von der hülfreichen Hand und der segensreichen Alliance des Capitals mit dem Grundbesitz. Zum Flor seines productiven Betriebes bedarf der Grundbesitz allerdings wahres, zum wirklichen Nationalcapital gehöriges Capital, aber dieses fliesst auch ihm, wie jedem anderen industriellen Betriebe, schon auf Grund dieses Betriebes selbst zu, fliesst dem landwirthschaftlichen Unternehmer als solchem, sei er Pächter oder Besitzer, aber nicht dem Besitzer als solchem zu, fliesst ihm also im Wege des Personalcredits zu, — oder sollte doch auch ihm ebenso wie den übrigen Industriezweigen auf diesem Wege zufliessen, — und würde ihm auch jedenfalls so zufliessen, wenn auch für ihn ebenso wie für die übrigen Indusriezweige durch Hülfsanstalten dieser Art gesorgt wäre.[9]) Hier beim landwirthschaftlichen Betriebscapital ist also in der That die hülfreiche Alliance angebracht. Allein beim sogenannten Hypothekencapital wird dies Wort zur Phrase, in der ein ganzes Nest voll Irrthümer steckt. Die Grundverschuldung kann und darf in einem

[9]) Ich komme natürlich hierauf zurück.

fortschreitenden blühenden Lande nicht fortfallen, aber diese Verschuldung in der Form des Hypothekencapitals und also dies Hypothekencapital selbst, dieser eigentlich nur zu Capital degenerirte Mitbesitz an der Gutsrente ist keine hülfreiche Alliance für den Grundbesitz. Im Gegentheil, dies „Capital“ schöpft fortwährend das Fett von ihm ab. Er kann sogar, so lange bei Freiheit des Grundeigenthums auch die heutigen Verschuldungsformen bestehen bleiben in Folge der Fluctuationen des Zinsfusses, gerade dieser Alliance wegen, niemals aus der Verarmung herauskommen, wenn er auch noch so eifrig daran geht, immerwährend die Rente zu erhöhen. Im Wege der Subhastation müssten immer erst reich gewordene Capitalisten die verarmten Grundbesitzer ablösen, und dies Wechselspiel würde, wenn die bezeichneten Ursachen immerwährend wirken blieben, sich auch immerwährend wiederholen müssen.

In der That sind es diese eben erörterten allgemeinen Wahrheiten, die auf die gegenwärtige Immobiliarcreditnoth des ländlichen Grundbesitzes ihre volle Anwendung finden.

Nehmen wir die Mitte der dreissiger Jahre als den Ausgangspunkt des zu verfolgenden ökonomischen Verlaufs und betrachten zunächst die seitdem wirklich vorgegangene Bewegung des Ertragswerths, des Zinsfusses und Capitalwerthes des Grundbesitzes sowie die eingetretenen Besitzveränderungen.

Was, zuerst, den Ertragswerth anbetrifft, so kann nicht bestritten werden, dass seit dem angenommenen Aus-

gangspunkt eine bedeutende Steigerung der Rente und also auch des Ertragswerthes des deutschen Grundbesitzes stattgefunden hat. Diese Steigerung hatte die solideste Basis. Sie wurzelte in den beiden Factoren des Reinertrages selbst, eben so sehr in der Productmasse wie dem Productwerth, die sich beide gehoben hatten, — die erstere durch das Verdienst der deutschen Landwirthe, der letztere theils in Folge der gestiegenen Bevölkerung und Industrie unseres eigenen Vaterlandes, hauptsächlich jedoch durch die Veränderung der englischen Korngesetzgebung. Im Allgemeinen bedarf dies keines weiteren statistischen Nachweises. Im Besonderen aber ist natürlich diese Steigerung sehr schwer anzugeben. Sie verbirgt sich in der Privat-Buchführung der einzelnen Besitzer. Sie wird in denjenigen Provinzen, die selbst einen grösseren einheimischen Markt für ihre landwirthschaftlichen Producte abgaben, offenbar eine geringere sein müssen, als in denen, die bis dahin hauptsächlich noch auf die Ausfuhr angewiesen waren. Aber stattgefunden hat sie überall, in sehr bedeutendem Maasse, und man wird sie sicherlich nicht überschätzen, wenn man sie in den östlichen Provinzen auf 100 — 150 Procent veranschlagt. Ein Gut, das Eingangs unsererer Periode 4000 Rente gab, warf also zwanzig Jahre später mindestens 8000 bis 10,000 Rente ab.

Diese Bewegung des Ertragswerths ist, wenigstens in Norddeutschland, auch noch heute keine rückgängige geworden. Die aus ungünstigen Witterungsverhältnissen herrührenden wiederholten schlechten Ernten im laufenden Decennium können natürlich für den Factor der Productmasse nicht

auf die Dauer maassgebend sein — gute Ernten werden wie gewöhnlich den schlechten folgen — und einige schlechte Preisjahre, die ebenfalls in dies Decennium fallen, werden ebenfalls auch wieder durch höhere ausgeglichen werden, so dass schon heute vorauszusehen ist, dass auch der durchschnittliche Productwerth des laufenden Decenniums keine Erniedrigung erfahren wird. Wir dürfen auch für die Zukunft noch einer fortgesetzten Steigerung des Ertragswerths entgegen sehen, denn es liegen keine Gründe vor, dass dessen beide Factoren, Productmasse und Productwerth, nicht noch höher steigen können und werden. Was die erstere betrifft, so wird niemand daran zweifeln wollen, dass die Productivität der deutschen Landwirthschaft noch ausserordentlich gehoben werden kann. Und was den Productwerth betrifft, so wird zwar nicht zum zweiten Male eine Ursache eintreten können, die denselben so reissend steigert, wie es die Aufhebung der englischen Kornzölle that; allein um so gewisser besitzt ein Land, das wie Deutschland noch landwirthschaftliche Producte ausführt, in der natürlichen Entwickelung seines einheimischen Markts, durch Zunahme der Bevölkerung und grössere Belebung seiner Industrie die gewisse Aussicht zu einer weiteren allmähligen Werthsteigerung seiner landwirthschaftlichen Producte. Vorausgesetzt also, dass dieser einheimischen Entwicklung keine Hindernisse in den Weg gelegt werden, steht auch noch eine fortgesetzte weitere Steigerung des Ertragswerths des norddeutschen Grundbesitzes in sicherster Aussicht.

Diese Aussicht darf man sich auch nicht durch die Chimäre trüben lassen, dass die gestiegenen Geldlöhne den Landbau bereits von seinem Capitale zehren liessen. Der Arbeitslohn ist seit einem Vierteljahrhundert immer noch nicht in dem Verhältniss gestiegen, wie die Rente selbst oder auch nur die Preise der landwirthschaftlichen Producte, die den Hauptlebensunterhalt der Arbeiter bilden. Zudem giebt es nichts Falscheres als die Einbildung, dass hoher Lohn ein nationalwirthschaftlicher Schade sei. Hoher Arbeitslohn ist die grösste Wohlthat für jede Volkswirthschaft, und das Bestreben, ihn herabzusetzen, geht nur aus der Concurrenz der Unternehmer hervor, deren jeder durch Ersparung am Lohne zuletzt mehr auf dem Markt zu gewinnen hofft, als sein Mitwerber. Für die Landwirthschaft gar liegt es auf der Hand, dass sie auf Lohnsteigerung nicht scheel zu sehen braucht, denn hohe Arbeitslöhne vermehren vorzugsweise den Begehr nach landwirthschaftlichen Producten und daher sind Arbeit und Grundbesitz natürlichere Bundesgenossen als Arbeit und Capital. Allerdings geht unter den heutigen volkswirthschaftlichen Verhältnissen, wo die Arbeit selbst als Marktobject behandelt wird, eine Steigerung des Lohns nur aus einem verhältnissmässigen Mangel an Arbeitern hervor, und heute ist daher auch nur in diesem Mangel an Arbeitern die Lohnsteigerung, welche die Landwirdschaft in den letzten Jahren erfahren hat, zu suchen; aber jedenfalls ist es nicht diese Lohnsteigerung, sondern der gestiegene Mangel an Arbeitern selbst, der die Landwirthschaft in den letzten Jahren drückte, während

wenn es mehr Arbeiter gäbe, der gestiegene Lohn nicht empfunden worden wäre.

In der Bewegung des Ertragswerths des norddeutschen Grundbesitzes hat sich also noch keine veränderte Richtung bemerklich gemacht. Derselbe ist seit den dreissiger Jahren entschieden gestiegen, steigt noch heute und hat gegründete Aussicht, auch noch weiter zu steigen. — Landbau und Grundbesitz also haben es ihrerseits noch nicht an ihrer Pflichterfüllung gegen die Nation fehlen lassen, und ihnen ist also auch insoweit keine Mitschuld an der heutigen Calamität beizumessen.

Dagegen hat sich, zweitens, während derselben Zeit der Zinsfuss nicht immer in einerlei Richtung fortbewegt. Er ist seit Mitte der dreissiger bis Mitte der fünfziger Jahre andauernd gefallen, aber seitdem wieder unausgesetzt im Steigen begriffen. Man wird bei Privathypotheken sicherlich nicht fehlgehen, wenn man, im Durchschnitt die sinkende Bewegung in den ersten 20 Jahren zu 1 Procent und die seitdem wieder eingetretene Steigerung auf ebensoviel annimmt. Der Zinsfuss war also, da er in den dreissiger Jahren zu 5 Procent angenommen werden kann, bis Mitte der fünfziger Jahre auf 4 herabgegangen und hat sich heute wieder auf 5 gehoben. Für manche Gegenden dürfte jede dieser Bewegungen auf anderthalb Procent zu veranschlagen sein. Jedenfalls hat der Zinsfuss heute schon wieder den Stand erreicht, den er am Ausgangspunkt unserer Periode einnahm.

Die Gründe dieser Steigerung sind wohl unbestritten.

Sie liegen in der Entwicklung theils unseres innern, theils unseres internationalen Verkehrs. Dort ist der Grund nicht sowohl der, dass die Industrie heute im Allgemeinen höhere Gewinne abwürfe als früher und deshalb auch dem Leihcapital höhere Zinsen zuwendete, als vielmehr der, dass letzteres Formen — hauptsächlich die Actienform — gefunden hat, mittelst deren es in der Dividende heute auch am Unternehmungsgewinn participiren kann, während es früher nur Zins bezog. — Hier is tder Grund der, dass die zunehmende Leichtigkeit unseres Verkehrs mit den Ländern des hohen Zinsfusses auf dessen Ausgleichung hinwirkt, also auch den Zinsfuss bei uns steigen lässt.

Demnach erhielt nun aber auch der Capitalwerth unsres Grundbesitzes eine eigene, von der seines Ertragswerths abweichende Bewegung. Während des Fallens des Zinsfusses musste er noch rascher als der Ertragswerth steigen, und des Steigens des während Zinsfusses musste er zurückgehen, obwohl der Ertragswerth sich gleich blieb oder sogar noch weiter stieg. Das zum Beispiel gewählte Gut, dessen Rente in der in Rede stehenden Periode von 4000 auf 8000 oder 10,000, dessen Ertragswerth also um das Doppelte oder anderthalbfache gestiegen war, hatte, in Folge des Fallens des Zinsfusses von 5 auf 4 Procent, an Capitalwerth noch um 20 Procent mehr zugenommen. Es war im ersteren Fall nicht von 80,000 auf 160,000, sondern von 80,000 auf 200,000, im letztern nicht von 80,000 auf 200,000, sondern von 80,000 auf 250,000 gestiegen. Es war aber dann wieder, in Folge des Steigens des Zinsfusses auf 5

Procent, obgleich der Ertragswerth immer noch auf 8000 resp. 10,000 stehen geblieben oder selbst noch weiter gestiegen war, in seinem Capitalwerth von 200,000 auf 160,000, resp. von 250,000 auf 200,000 zurückgegangen und würde, nach diesem Maasse gemessen, sogar noch an Werth verloren haben, wenn es im Ertragswerth selbst noch um 1000 Rente erhöht worden wäre.

Drittens endlich sind die Besitzveränderungen während dieser Periode ins Auge zu fassen.

Dieselben sind bei Weitem zahlreicher als man von vornherein anzunehmen geneigt ist. Die Ermittlungen, welche die Königliche Staatsregierung darüber hat vornehmen lassen, finden sich in den dieser Schrift angehängten beiden Tabellen. Es geht daraus hervor, dass auf 11,771 Rittergüter der Provinzen Preussen, Pommern — mit Ausnahme von Neuvorpommern —, Posen, Schlesien, den Marken, Sachsen und Westphalen, während der dreissigjährigen Periode von 1835 bis 1864, 23,654 Besitzveränderungen kommen. Darunter sind nur 7903 Erbfälle, 14,404 freiwillige, 1347 nothwendige Verkäufe. Jedes Gut hat also durchschnittlich zwei Mal den Besitzer gewechselt. Von der Gesammtzahl dieser Besitzveränderungen kommen, wie man sieht 34,7 % auf Erbfälle, 60,2 % auf freiwillige Verkäufe, 5,1 % auf Subhastationen. Von der Gesammtzahl der Güter wurden während dieser Zeit 67,1 % vererbt, 122,3 % freiwillig und 11,4 % zwangsweise verkauft. Durchschnittlich sind also ungefähr zwei Drittheile aller Rittergüter einmal während dieser Zeit vererbt worden. Dagegen ist die Zahl der Ver-

käufe bedeutend grösser als die Zahl der Rittergüter selbst. Im Durchschnitt haben alle Rittergüter während dieser Zeit nicht blos einem einmaligen, sondern ein Dritttheil derselben einem zweimaligen Verkauf unterlegen. Für die einzelnen Provinzen ist das Verhältniss natürlich ausserordentlich verschieden. In Westphalen sind nur 23% der Güter freiwillig verkauft worden; in Schlesien 154%. Nächst Westphalen kommt Sachsen mit 88%; nächst Schlesien Posen mit 117%. Scheidet man den dreissigjährigen Zeitraum von 1835 bis 1864 in drei Decennien, so sind in dem ersten Decennium von 1835 bis 1844, in welchem die Werthsteigerung der Güter begann und gegen den Ausgang desselben verhältnissmässig am grössten war, auch die meisten freiwilligen Verkäufe vorgekommen, nämlich 4976; im folgenden Decennium fällt diese Zahl auf 4694; im letzten steigt sie wieder auf 4734. In diesem letzteren Jahrzehnt mag noch der Ertragswerth gestiegen sein, der Capitalwerth ist indessen in Folge des schon eingetretenen Steigens des Zinsfusses schon wieder gefallen. Die Erscheinung der Wiederzunahme der freiwilligen Verkäufe in dieser letzten zehnjährigen Periode dürfte daher daraus zu erklären sein, dass in der ohne Zweifel gerechtfertigten Besorgniss eines noch weiteren Steigens des Zinsfusses viele Besitzer zum freiwilligen Verkauf geschritten sind, um sich nicht demnächst einem nothwendigen auszusetzen. — Die Zahl der nothwendigen Verkäufe hat indessen — bezüglich des letzten Decenniums wahrscheinlich ebenfalls aus dem eben angeführten Grunde — stetig abgenommen. Sie be-

trug im ersten Decennium 587, im zweiten 409, im dritten 351. Auch hier zeichnet sich Westphalen mit 2 % am vortheilhaftesten aus, Posen mit 28 % am wenigsten; demnächst folgt auf Westphalen Sachsen mit 5 %, auf Posen Schlesien mit 13 %. Nichts kann besser andeuten, dass diese dreissigjährige Periode eine günstige für den Grundbesitz war und dass in die Mitte derselben der günstigste Zeitraum fiel, als die Vergleichung dieser beiden Bewegungen des Verlaufs der freiwilligen und der nothwendigen Verkäufe. Die grosse Zahl der letztern im ersten Decennium, gegen dessen Ende doch die verhältnissmässig grösste Werthsteigerung des Grundbesitzes erfolgte, darf dabei nicht auffallen. Deren grösster Theil wird schon vor Anfang dieser Periode eingeleitet und nur innerhalb derselben abgeschlossen sein, und ausserdem war in den ersten drei Jahren dieser Periode die Wandlung zum Bessern noch gering[10]).

Diese ungeheure Anzahl von Besitzveränderungen, namentlich von freiwilligen Verkäufen, muss ausserordentlich viel zur Verschuldung unseres Grundbesitzes beigetragen haben. — Erbfälle ohne Miterben haben ihn natürlich nicht höher belasten können. Waren Miterben vorhanden, blieb wenigstens noch der Erbtheil des Annehmers frei. Bei

---

[10]) Ich mache schon hier darauf aufmerksam und komme unten bei der Hypothekennoth des städtischen Grundbesitzes darauf zurück, dass, während bis Mitte des laufenden Decenniums beim ländlichen Grundbesitz die nothwendigen Verkäufe stetig abgenommen, sie beim städtischen immer zugenommen haben. Schon diese Erscheinung deutet darauf hin, dass beim städtischen Grundbesitz noch andere Ursachen zu der heutigen Immobiliarcreditnoth haben mitwirken müssen, als beim ländlichen.

Verkäufen hingegen wird immer der volle Werth des Guts bezahlt. Besitzveränderungen dieser Art verschuldeten daher immer den ganzen Werth des Guts, vorausgesetzt, dass nicht der Käufer durch eigenes Vermögen wieder einen Theil der Schuld abbürdete, wo man dann sagen kann, dass er sein eigener Gläubiger geworden sei. Nun — haben wir gesehen — sind durchschnittlich alle Rittergüter der genannten Provinzen in der in Rede stehenden Periode zweimal in andere Hände übergegangen. Von der Gesammtzahl dieser Besitzveränderungen kommen wieder 65,3 % auf freiwillige und nothwendige Verkäufe und nur 34,7 % auf Vererbungen. Es wird also auch der Schluss gerechtfertigt sein, dass der bei Weitem grösste Theil der Werthssteigerung, den der Grundbesitz in eben dieser Periode erfahren, nicht mehr als ein Activum, sondern als ein Passivum desselben anzusehen ist, nicht mehr den gegenwärtigen Grundbesitzern, sondern denen gehört, die aus dem Grundbesitz ausgeschieden sind und heute Capitalisten heissen. Für den Grundbesitzer*stand* ist also aus der positiven Grösse eine negative geworden. Diese neuen Verschuldungen würden sogar die ganze Werthsteigerung des Grundbesitzes für sich allein absorbirt haben, wenn nicht doch auch Capitalisten, die neu in den Grundbesitzerstand eingetreten, durch ihre Anzahlungen wieder einen Theil des vom Verkäufer herausgezogenen Grundbesitzwerths ersetzt hätten, wenn ferner nicht häufig auch Grundbesitzer selbst es gewesen, die, nachdem sie verkauft, auch wieder gekauft haben, so dass in diesem Fall nur eine

Transferirung der Belastung innerhalb des Grundbesitzes selbst entstanden ist, wenn endlich nicht, da in Wirklichkeit nicht alle Güter einer gleichen Anzahl von Verkäufen unterlegen haben, die einen vielmehr öfter als zweimal, die andern gar nicht vererbt oder verkauft worden sind, bei den einen, in den Wiederholungsfällen, auch wahrscheinlich kein Zusatzwerth mehr als Schuld zu absorbiren war, bei den andern aber eine Absorption überhaupt nicht stattgefunden hat. Aber jedenfalls würde die Summe der in dieser Periode auf den Grundbesitz eingetragenen und noch heute darauf haftenden Erbtheile und rückständigen Kaufgelder auch die Grösse der Summe bezeichnen, die nur in Folge jener Besitzveränderungen den Grundbesitz neu verschuldet hat, und wenn, was nicht schwierig wär, sowohl diese Summe als auch diejenige, die schon früher aus diesen Titeln eingetragen worden, in unsern Hypothekenbüchern ermittelt würde, so würde sich auch zeigen, dass die erstere auch schon den bei weitem grössten Theil der Werthsteigerung dieser Periode dem Grundbesitz wieder entzogen hat und die Gesammtsumme dieser Schulden fast seine ganze heutige Verschuldung allein ausmacht[11]).

Hätte nun in dieser ganzen Periode, dem Verkehr mit Grundbesitz nur der Ertragswerth, natürlich in der zweck- und geschäftsmässigen Form und Behandlung eines den modernen Verhältnissen entsprechenden Rentenkaufs zur

[11]) Diese Ermittlung wäre noch heute im höchsten Grade wünschenswerth, denn das Gesammtergebniss würde noch frappanter sein, als man glaubt. Einstweilen setze ich aus dem Jahrbuch für amtliche Statistik für 1862

Maassgabe gedient, so würden wir auch heute, ungeachtet alles geschehenen Schwankens des Zinsfusses und der ganzen unerhörten Zahl der vorgekommenen Be-

---

die Werth- und Schuldensteigerung der Rittergüter von sechs Kreisen aus den Jahren von 1837 bis 1857 her.

Regierungs-bezirk.	Kreis.	Ersichtlicher Werth in Thalern. 1837	1847	1857
Königsberg	Neidenburg	334,844	653,679	1,139,942
Marienwerder	Konitz	722,733	1,189,272	1,670,283
Bromberg	Wirsitz	1,762,148	2,237,824	2,980,030
Köslin	Lauenburg	761,835	1,613,530	2,128,363
Frankfurt	Sternberg	1,951.255	2.621,304	3,166,256
Oppeln	Rybnick	1,362,957	1,829,045	2,652,155
	Sa.	6,895,772	10,144,654	13,737,029

Die Schuldenbelastung derselben Güter innerhalb dieser Kreise betrug:

Kreis.	Thaler. 1837	1847	1857	Procent des ersichtlichen Werthes. 1837	1847	1857
Neidenburg	215,560	459,883	846.910	64	70	74
Konitz	415,453	830,914	1,269,618	57	70	76
Wirsitz	1,471.712	2,416,890	2,506,620	84	108	84
Lauenburg	865,505	1,517,559	1,894,821	114	94	89
Sternberg	1,319,330	1,889,300	2,309,427	68	72	73
Rybnick	1,210,724	1,672,734	2,249,578	89	90	85
Sa.	5,498,284	8,787,280	11,076,974	476	504	481

Dies kurze Tableau der Werth- und Schuldensteigerung in sechs Kreisen bestätigt schon, dass die letztere die erstere vollständig absorbirt hat. Dass diese Schuldsteigerung aber zum bei Weitem grössten Theil aus Besitzveränderungen herrührt, wird man um so weniger bezweifeln können, als diese sechs Kreise gerade in denjenigen Departements liegen, in denen nach der angehängten Schlusstabelle die meisten Besitzveränderungen vorgekommen sind.

sitzveränderungen und damit verbundenen Verschuldungen, in keiner Immobiliar-Creditnoth stecken. —

Was den Zinsfuss betrifft — so hätte dieser zu seiner Zeit noch so sehr fallen und später noch so hoch wieder steigen können, — niemals hätte doch durch solches Schwanken eine Noth über den Grundbesitz gebracht werden können. Und zwar aus folgenden Gründen nicht: Dasjenige Capital, dessen der ländliche Grundbesitz in seiner untrennbaren Verbindung mit einem landwirthschaftlichen Betriebe bedurft hätte, das zu Meliorationen, Vermehrung von Betriebsmitteln, Deckung von Unglücksfällen dient, dieses Capitals, haben wir gesehen, bedarf der Grundbesitz gerade nicht als solcher. Dies Capital hat der landwirthschaftliche Betrieb für sich und auf sich selbst aufzunehmen, wie es auch jeder industrielle Betrieb thut und thun muss. Dies Capital ist also seiner Natur nach Wechselcapital, das den Personalcredit angeht, aber darf nicht wie Hypothekencapital den Realcredit treffen. Für dies Capital hätte sich daher auch der landwirthschaftliche Betrieb so gut wie jeder andere productive Betrieb einen dem erhöhten Zinsfuss entsprechenden Unternehmungsgewinn in Rechnung zu stellen gehabt; und wenn dadurch auch die Pachtrente allerdings einige Einbusse erlitten haben würde, — der selbst wirthschaftende Besitzer wird nur seine Conto's anders zu belasten haben. — Diejenigen Schulden aber, die der Grundbesitz in Folge jener ungeheuren Zahl von Besitzveränderungen auf sich nehmen musste und die heute, wo nicht der Ertragswerth, sondern der Capitalwerth als Norm

des Grundbesitzverkehrs gilt, fast allein das sogenannte Hypothekencapital abgeben, würden, weil eben das Capitalisationsprincip nicht gegolten, auch niemals auf der schwankenden, beim Fallen des Zinsfusses sich ausdehnenden und beim Steigen desselben sich wieder zusammenziehenden und damit auch dem Grundbesitzer sein Vermögen und den Grundgläubigern zum Theil ihr Pfand entziehenden Unterlage eines Capitalwerths eingetragen worden sein. Sie wären eben auf der natürlichen Basis des Grundbesitzwerths, dem Ertragswerth, eingetragen worden, einer Basis, die niemals von der Fluctuation des Zinsfusses hätte berührt und daher auch niemals jenem verderblichen Schwanken hätte ausgesetzt sein können. —

Was aber jene zahlreichen Besitzveränderungen anbetrifft, — so hätte allerdings, bei sogenannter Freiheit des Grundeigenthums, die Grundverschuldung auch unter Voraussetzung des Rentenprincips entsprechend zunehmen müssen; allein weil sie nicht als Hypothekencapital, das sich hinterher spröde gegen den Grundbesitz erweist, eingetragen wäre, wäre auch aus diesen Schulden keine Noth entstanden. Denn alle Erbtheile und rückständigen Kaufgelder wären bei diesem Princip als ewige Renten eingetragen worden, und da dabei eine Kündigung nicht hätte stattfinden können und doch auch der Ertragswerth bisher noch nicht gefallen ist, hätte weder der Grundbesitzer in Verlegenheit um einen Ersatzgläubiger, noch der Grundgläubiger um seine Grundforderung kommen können. So wenig also aus Gründen des gestie-

genen Zinsfusses, — wenn überhaupt nur Nationalcapital genug vorhanden gewesen wäre, — wegen der Schulden, die der Grundbesitz seines productiven Betriebes halber zu machen hatte, eine Immobiliarcredit- oder Hypothekennoth hätte entstehen können, und zwar, weil diese Schulden den Immobiliarcredit überhaupt nichts angehen, so wenig wäre sie bei Befolgung des Rentenprincips, selbst der wirklichen Realschulden, d. h. der aus Vererbungen und Verkäufen resultirenden wegen, entstanden.

Nehmen wir — um dies noch klarer zu machen, denn die Ungewohnheit neuer Vorstellungen erschwert das Verständniss — wiederum das Gut zum Beispiel, das am Anfang jener Periode 4000 Rente abwarf. Es soll damals schuldenfrei gewesen sein. Mitte der vierziger Jahre war sein Ertragswerth auf 8000 Rente gestiegen. Nun kommt das Gut nach dem Rentenprincip unter vier Erben zur Theilung. Für die drei Miterben werden je 2000 ewige Rente eingetragen, der Annehmer behält auch seinerseits einen Rententheil von 2000 im Gut. Jetzt ist in Folge der einen Besitzveränderung das Gut um drei Viertheile seines Werthes verschuldet. Der neue Besitzer erhöht indessen die Rente abermals um 1000. Zehn Jahre später wird wiederum das Gut verkauft, — einer zweimaligen Besitzveränderung, darunter auch einem einmaligen Verkauf, haben ja alle Rittergüter in dieser Zeit durchschnittlich unterlegen. Der Käufer zahlt 1000 Rente in Capital an, 2000 Rente werden als rückständige Kaufgelder, aber auch nur in der Rentenform, eingetragen. In Folge der aber-

maligen Besitzveränderung ist das Gut jetzt zu acht Neunteln seines Ertragswerths verschuldet. Unter der Bewirthschaftung des neuen Besitzers steigt die Rente abermals um 1000 und der Antheil des derzeitigen Besitzers beträgt also jetzt 2000 oder ein Fünftel des Gutswerths. Während dieses Verlaufs ist nun der Zinsfuss zuerst von 5 auf 4 herabgegangen, aber hat sich demnächst auch wieder auf 5 gehoben. Allein obwohl eine zweimalige Besitzveränderung ein noch vor zwanzig Jahren schuldenfreies Gut jetzt zu vier Fünfteln seines Ertragswerths verschuldet hat — wegen dessen Rentensteigerung zu doppelt so viel als es zu Anfang der Periode überhaupt werth war, — das Schwanken des Zinsfusses hat dennoch nicht den geringsten nachtheiligen Einfluss auf das Vermögen der Betheiligten und den Credit des Grundbesitzers zu äussern vermocht. Eingetragen auf der natürlichen Basis des ländlichen Grundbesitzwerthes, der Rente, und als das eingetragen, was sie auch ursprünglich sind, als ewige Rententheile, vermögen jene sämmtlichen aus den vorgekommenen Besitzveränderungen entsprungenen Schulden nicht den geringsten Druck auf den Annehmer zu üben. Dieser besitzt noch heute, unangefochten und unanfechtbar von seinen Grundgläubigern, seine 2000 Rente im Gut und wird mit solchem Antheil auch allen gewöhnlichen Wechselfällen des Verkehrs, die ihn treffen könnten, wirksam zu begegnen wissen.

Wäre also dies Princip befolgt worden, so besässe, alles Schwankens des Zinsfusses und aller Mehrverschuldung in Folge der Besitzveränderungen ungeachtet, auch heute noch

jeder Betheiligte, Grundbesitzer wie Grundgläubiger, das, was ihm von Anbeginn an im Gute gebührte: — der annehmende Miterbe, ungeachtet der Erbverschuldung, noch seinen ganzen Rentenerbtheil im Gut, der annehmende Käufer, ungeachtet der Kaufverschuldung, sowohl noch seinen ganzen Anzahlungswerth als auch den durch seine eigene Thätigkeit schon neu hinzugesetzten Rententheil; — der vom Mitbesitz ausgeschiedene Miterbe nicht minder den ihm ursprünglich zugefallenen Erbtheil, der aus dem Besitz geschiedene Verkäufer eben so noch seinen rückständigen Antheil am Rentenfonds. Alles Schwankens des Zinsfusses ungeachtet, hätte jeder Betheiligte ursprünglich erhalten, was ihm von Natur und Rechtswegen gebührte, besässe jeder Betheiligte auch noch was er ursprünglich erhalten, könnte auch kein Betheiligter zum Druck des andern benutzen was er besässe. Aller zahlreichen Besitzveränderungen und daraus entsprungenen Verschuldungen ungeachtet, wäre unser Grundbesitz, bei dem immer noch sich gleich gebliebenen oder selbst noch gestiegenen Ertragswerth, in der Lage, der vermehrten Last gerecht zu werden und pünktlich seinen übernommenen Verpflichtungen nachzukommen. Denn — noch ein Mal — die Lage des Grundbesitzes wäre unerschütterlich auf ihrer natürlichen Basis, dem Ertragswerth, gegründet gewesen, demjenigen Werth, in welchem die Interessen der Grundbesitzer und der Grundgläubiger harmoniren, der niemals zur Gewinnrealisirung durch Verkauf verleiten, niemals einen richtig berechneten Kauf in eine verfehlte Speculation um-

zuwandeln vermag, in dem endlich auch die Interessen des Grundbesitzerstandes und der Nation zusammenfallen und doch zugleich die Thätigkeit des einzelnen Besitzers ihren sichern Lohn erhält. Anstatt sich heute in einer Calamität zu befinden, würde sich vielmehr der Grundbesitz, ungeachtet alles Schwankens des Zinsfusses, ungeachtet aller aus der Freiheit des Grundeigenthums resultirenden Verschuldung, auch noch in dem Flor befinden, in welchem er sich, der Sache nach, in Folge seines gestiegenen und noch steigenden Ertragswerths in der That befinden sollte.

In eine ganz andere Lage hat ihn aber, beim Schwanken des Zinsfusses und der Verschuldungszunahme in Folge von Besitzveränderungen, das Capitalisationsprincip gebracht.

Die Steigerungen des Ertragswerths und der Verschuldungen aus einer zweimaligen Besitzveränderung sind auch jetzt vorgekommen, — allein jetzt ward in Folge jenes Princips nicht der Ertragswerth selbst, sondern die nach dem laufenden Zinsfusse capitalisirte Rente zur Unterlage und Norm bei allen Verschuldungen angenommen und diese selbst wurden nicht als ewige Renten, sondern als kündbare verzinsliche Capitalien auf jener Unterlage eingetragen. Dieser zur Norm genommene Capitalwerth ward aber unter der Fluctuation des Zinsfusses zu einer sehr schwankenden Unterlage. Er erlitt binnen diesen zwanzig Jahren zwei entgegengesetzte Bewegungen, in Folge deren er sich jedesmal um einen Werthbetrag von zwanzig Procent veränderte, zuerst um so viel den gestiegenen Ertragswerth

noch übersteigend, demnächst um eben so viel wieder hinter ihn zurückgehend. Nun mussten die auf dieser schwankenden Grundlage geschehenen Eintragungen — noch dazu Zwangsverschuldungen, wie man nicht vergessen darf — einen ganz anderen Einfluss auf die Lage des Besitzers üben. Demnach hat auch das oben zum Beispiel genommene Gut in Wirklichkeit eine ganz andere Geschichte aufzuweisen, als es unter Voraussetzung des Rentenprincips durchgemacht haben würde. Nun hatte dies Gut in der Mitte der dreissiger Jahre, bei ebenfalls 4000 Rente und einem Zinsfuss von fünf Procent, 80,000 Capitalwerth. Mitte der vierziger Jahre, als der Vererbungsfall eintrat, war indessen, bei dem erfolgten Steigen der Rente von 4000 auf 8000, aber dem gleichzeitig erfolgten Fallen des Zinsfusses von fünf auf vier Procent, dieser Capitalwerth nicht im Verhältniss des Ertragswerths von 80,000 auf 160,000, sondern von 80,000 auf 200,000 gestiegen. Nun wurden für jeden Miterben 50,000 Capital eingetragen, wenn auch der Annehmer seinerseits noch 50,000 behielt. Im Moment der Theilung selbst war also auch auf dieser Grundlage noch richtig getheilt worden und auch jetzt war das Gut nur zu drei Viertel verschuldet. Demnächst setzte auch jetzt der Annehmer im Laufe der nächsten zehn Jahre dem Gute 1000 Rente zu und dessen Capitalwerth stieg damit bei dem immer noch gesunkenen Zinsfuss auf 225,000. Dann trat auch jetzt der Verkaufsfall ein. Dabei nehmen wir auch hier — analog der früheren Annahme — an, dass vom Käufer 25,000 Capital eingezahlt wurden und 50,000 als

rückständige Kaufgelder im Gute stehen blieben. Die Verschuldung des Guts belief sich also auch jetzt auf acht Neuntel und auch jetzt gehörte noch ein Neuntel von dessen Werth dem Besitzer. Auch der Käufer erhöhete dann noch die Rente um 1000 und so hätte das Gut, wenn der Zinsfuss sich gleich geblieben wäre, 250,000 Capitalwerth gehabt und der Besitzer ein Fünftel davon besessen.

Allein mit Ablauf der ersten beiden Decennien trat eben die rückläufige Bewegung des Zinsfusses ein und, Ausgang des dritten Decenniums, Mitte der fünfziger Jahre hatte sich derselbe auf seinen früheren Stand von fünf Procent wieder gehoben. Damit war aber auch, weil nun auch der den Verschuldungen zum Grunde gelegte Capitalwerth plötzlich ein anderer geworden war, während doch die Verschuldungen selbst die gleichen geblieben waren, das ganze Theilungs- und Schuldverhältniss zwischen Grundbesitzer und Grundgläubiger, wie mit einem Schlage, zum Nachtheil des Grundbesitzers verändert. Nun war der Werth des Guts plötzlich auf 200,000 zurückgegangen, genau bis zu dem Punkt, bis zu dem es verschuldet worden, und damit war auch der Grundbesitzer selbst um jeden Capitalwerthantheil am Gute gekommen, während die Mitinteressenten noch sämmtlich die ihrigen besassen.

Noch hatte indessen der Annehmer seinen Rententheil von 2000 im Gut. Allein bald musste er auch diesen verlieren. Denn alle Capitaleintragungen der Mitinteressenten waren nicht blos nach einem Werthe bemessen und geschehen, der sich später als fictiv erwiesen hatte, während

sie selbst doch ihre rechtliche Realität behalten hatten, — sie waren auch in der Form des kündbaren verzinslichen Hypothekencapitals eingetragen worden. Alle Gläubiger vermochten jetzt noch den höheren Zinsfuss dem Grundbesitzer zu dictiren und dieser verlor damit auch seinen Rententheil im Gut. Er hat also zu dem verlorenen Realcredit jetzt auch keinen Personalcredit mehr. Wahrscheinlich aber werden ihm jetzt auch die letzteingetragenen Hypothekencapitalien gekündigt und, weil sich für diese nirgends Ersatzcapital mehr finden wird, weder bei Privaten, die es vielleicht noch könnten aber nicht wollen werden, noch bei Vereinen, die es vielleicht wollen würden aber nicht einmal dürfen, ist die Subhastation des Gutes vor der Thür.

Hatte der Vererbungsfall schon im Anfange unserer Periode, noch bei einem Zinsfuss von fünf Procent, stattgefunden, so ist der Verlauf ein etwas anderer gewesen. Das Gut von 4000 Rente und 80,000 Capitalwerth wurde dann für die drei Miterben mit 60,000 belastet und der Annehmer behielt selbst 20,000 im Gut, wie auch jeder der Interessenten 1000 Rente erhalten hatte. Nun kamen natürlich alle Vortheile des steigenden Ertragswerths und sinkenden Zinsfusses dem Annehmer zu gut. Nach zehn, resp. zwanzig Jahren besass, unter den beibehaltenen Voraussetzungen, dies Gut, jetzt von 8000 resp. 9000 Rente, einen Capitalwerth von 200,000 resp. 225,000. Der Annehmer besass jetzt statt des Capitalantheils von 20,000, mit dem er in diese Periode eingetreten, einen solchen von 140,000

resp. 165,000; die Miterben noch ihre ursprünglichen Antheile von je 20,000. Aber nun sind sie es, die nicht mehr ihre frühere Rente von je 1000 besitzen. Die Kündbarkeit ihrer eingetragenen Capitalien presste bei dem gesunkenen Zinsfuss jetzt ihnen je 200 ab, die nun dem Annehmer zuwuchsen. Aber dem Grundbesitz als solchem kam dies alles nicht zu gut. Denn, wiederum zehn Jahre später, trat der Verkaufsfall ein, zu dem jetzt der Wunsch, den unverdienten Gewinn einmal zu realisiren, den Annehmer doppelt und dreifach drängte. Dann aber stieg der Zinsfuss wieder auf fünf Procent und damit war auch der derzeitige Annehmer in dieselbe Lage gekommen, die vorher geschildert worden. Es sind in diesem Fall nur andere Personen, denen die Vortheile der sinkenden Zinsperiode zugeflossen sind. Das Loos, das der Grundbesitz, als solcher, gehabt, ist schliesslich dasselbe geblieben: — der grösste Theil des gestiegenen Grundwerths hatte sich als Capital vom Grundbesitz losgelöst und lastet jetzt auf ihm anstatt ihn gehoben zu haben.

Unter dem Einfluss von Umständen, die sämmtlich während der letzten dreissig Jahre Platz gegriffen, besteht also, weil das Gut nach dem Capitalisationsprincip verschuldet ward, keins der Theilungs- oder Belastungsverhältnisse, denen ursprünglich in dem Vererbungs- oder Verkaufsfall das Gut unterworfen worden, heute noch in seiner Integrität. In Folge der Schwankungen des Zinsfusses ist jedes dieser Verhältnisse vollständig zerrüttet

worden. Je nach der Zeit, in welche die Besitzveränderungen gefallen, hat in diesem, dem Grundbesitzer wie dem Grundgläubiger durch die Gesetzgebung selbst aufgezwungenen Spiel, bald der Eine bald der Andere gewonnen, ist bald dieser bald jener geplündert worden. Aber das schliessliche Schicksal des Grundbesitzes selbst und damit das Loos des letzten Besitzers, ist immer gleich trostlos geblieben. Dieser besitzt absolut nichts mehr im Gut, um ungünstigen Preis- oder Ernte-Chancen die Spitze bieten zu können. Und weshalb? Man kann es nicht oft genug wiederholen, — lediglich deshalb, weil der Verkehr in Grundbesitz nach einem Werthe normirt ward, der für den Grundbesitz ein unnatürlicher, sachwidriger ist; der von dem natürlichen Werth desselben jedesmal abweicht, sowie der Zinsfuss ins Schwanken geräth; der deshalb eine schwankende Unterlage für solchen Verkehr abgiebt; der damit ein Werth ist, auf dessen Grundlage die Interessen des Grundbesitzers und des Grundgläubigers collidiren statt zu harmoniren; der zu Güterverkäufen antreibt, statt davon abzuhalten und dennoch wieder, ohne Verschulden des Käufers, die Richtigkeit der Speculation umstösst; der endlich die Interessen der Klasse und der Nation zumal verletzt, weil er den einzelnen Besitzern einen Spielgewinn zuwirft, anstatt ihnen in einer Zusatzrente die Frucht ihrer Thätigkeit zu sichern.

Die Geschichte dieses Guts ist im Wesentlichen die Geschichte eines sehr grossen Theils unseres heutigen Grundbesitzes. Sie drückt auch

genau die Lage aus, in der sich dieser Theil heute befindet. Ihre Schwierigkeit leuchtet ein. Und dennoch wird sie sich, aller Wahrscheinlichkeit nach, noch bedeutend verschlimmern. Die Noth wird, bei weiterer Beibehaltung des Capitalisationsprincips, sich nicht blos bei diesem Theil des Grundbesitzes noch mehr steigern, sie wird auch noch weiter und tiefer dringen, und dann auch Besitzverhältnisse ergreifen, die von solcher Noth heute noch so entfernt sind, wie der als Beispiel aufgestellte Gutsbesitz es bei einem Zinsfuss von vier Procent vor zehn Jahren war. Sie wird sich aus dem Grunde noch so viel mehr steigern und verbreiten müssen, — weil aller Wahrscheinlichkeit nach der Zinsfuss noch höher steigen wird.

Dieselben Ursachen nämlich, die ihn seit zehn oder zwölf Jahren so bedeutend steigen liessen, scheinen in ihrer Wirkung noch nicht erschöpft zu sein. Sowohl die inner- als die internationalen Bewegungen des Capitalmarkts deuten darauf hin. — Dort spricht die ungeheuere Anzahl, namentlich von projectirten Eisenbahnunternehmungen dafür, dass unser Leihcapital es immer noch vorzieht, als speculatives Unternehmungscapital in der Dividende am Capitalgewinn zu participiren, denn als nicht speculirendes Hypothekencapital sich mit dem blossen Zins zu begnügen. Lediglich die bequemere Form des Documents kann dabei nicht allein den Impuls abgeben, denn derlei Documente sind ja schon genug auf dem Markte zu haben. Es kann also nur die Erwartung einer den jetzigen Hypo-

thekenzins noch übersteigenden Dividende sein, die dazu antreibt. Eine andere, bisher noch nicht dagewesene Erscheinung bezeugt dies in schlagender und dabei fast wunderlicher Weise. Es sind dies die vielen Millionen von Leihcapital, die nicht sowohl zur Hypothek selbst, als vielmehr nur zur Gründung von Hypotheken*banken* drängen. Sie wollen *helfen*, indem sie die *Noth* des Grundbesitzes benutzen wollen, um an ihm zu *gewinnen*, — denn auch diesen Unternehmungen kommt es eben nur auf eine den Hypothekenzins übersteigende Dividende an[12]). — Hier, auf dem *internationalen* Markt, spricht die immer noch höchst bedeutende Differenz zwischen dem europäischen

---

[12]) Wenn man erwägt, dass wieder der bei Weitem grösste Theil dieses ungeheuren Capitals, das sich heute *von der Hypothek* abwendet und auf Eisenbahnunternehmungen und Hypothekenbanken stürzt, nichts als *Grundbesitzwerth selbst* ist, der nur während der letzten dreissig Jahre in der Form des kündbaren Hypothekencapitals als Capital vom Grundbesitz abgelöst worden und in dieser ihm ursprünglich gar nicht natürlichen und jedenfalls bei steigendem Zinsfuss dem Grundbesitz durchaus feindlichen Form gegenüber getreten ist, — so wird man zugestehen müssen, dass man mit dieser Erwägung ein Feld betritt, das nicht blos practisch äusserst im Argen, sondern auch noch wissenschaftlich ziemlich im Dunkeln liegt. In der That, wenn man sich in die Betrachtung dieser Verhältnisse unbefangen vertieft, so wird man staunend zu der Frage gedrängt: Wie ist es möglich, dass, bei Freiheit des Grundeigenthums, es der Staat hat geschehen lassen oder gar selbst so hat einrichten können, dass der wichtigste Besitzstand der ganzen Gesellschaft, der Grundbesitzerstand, einer Misshandlung unterworfen werden durfte, wie sie ihm das kündbare verzinsliche Hypothekencapital unter Umständen, die in der Natur der volkswirthschaftlichen Entwicklung selbst liegen, nothwendig zufügen muss. — Aber freilich, einmal in der Geschichte ist deshalb auch schon die kündbare verzinsliche Capitalanleihe vollständig abgeschafft worden.

und dem überseeischen Zinsfuss, bei dem doch sicherlich an Intensität noch fortwährend zunehmenden Verkehr von Hüben und Drüben, für solche weitere Steigerung. Eine Differenz von fünf oder selbst sechs und acht Procent strebt entschieden noch bei solcher Verkehrszunahme nach grösserer Ausgleichung. Dies könnte nur verhindert werden, wenn wieder Repudiationstheorien irgend welcher neuen Art in Amerika Boden gewännen. Indessen pflegt dort zuletzt doch immer richtig „calculirt" zu werden und somit wird sich Amerika das europäische Capital auch nicht abwendig machen wollen. — Würdigt man nun aber diese beiden Bewegungen des Capitalmarkts genügend, so scheint kein Zweifel obwalten zu können, dass im nächsten Decennium, und gerade, wenn Frieden bleibt, der Zinsfuss immer noch höher steigen wird [13]).

---

[13]) Es mag auch mit dem Prophezeien auf volkswirthschaftlichem Gebiet misslich sein, obwohl sicherlich nicht in dem Maasse, wie auf politischem, weil hier die unberechenbarere Macht der mannigfaltigsten menschlichen Leidenschaften in's Spiel kommt, dort aber, auf den gegebenen socialen Grundlagen des Besitzes und der Arbeit, nur der Eigennutz allein die Triebfeder jedes individuellen wirthschaftlichen Thuns ist — nach Ansicht des herrschenden Systems auch nur sein soll, ja im Erfolg sogar auch mit der höchsten wirthschaftlichen Harmonie gekrönt sein soll — diese Triebfeder aber bei allen Individuen ziemlich gleichmässig wirkt. Deshalb lassen sich auf volkswirthschaftlichem Gebiet, insofern dasselbe einen auf jenen gegebenen Voraussetzungen basirten und der Macht des menschlichen Eigennutzes uneingeschränkt unterworfenen Verkehr darstellt, in der That Gesetze seines Verlaufs entwickeln. Deren Entwickelung selbst ist allerdings noch so unsicher und bestritten, dass die Einen in dem Ineinandergreifen dieser Gesetze, wie gesagt, ein Ebenbild der Harmonie der Naturgesetze, — die Anderen jene furchtbare Dissonnanz

Die weitere Verwüstung aber, die durch eine solche weitere Steigerung des Zinsfusses unter dem Grundbesitz angerichtet werden muss, kann man sich leicht in einer Fortsetzung

erkennen, die heute überall laut zu werden scheint und, am Ende einer sich auslebenden Geschichtsperiode, auch noch immer die Gesellschaft zur Umgestaltung ihrer socialen Grundlagen selbst gedrängt zu haben pflegt. Beide Parteien nennen diese Gesetze auch „natürliche Gesetze," aber die Einen, weil sie jene vorausgesetzten Grundlagen und Mächte so unwandelbar und in ihrer Wirksamkeit von so harmonischem Erfolge gekrönt glauben, als ob sie von Natur geschaffen seien, die Anderen hingegen, weil die Gesetze sich nur aus der Natur dieser Potenzen, seien diese wie sie seien, ergäben. Ungeachtet also aller solcher proclamirter Gesetze wird auch die Prophezeiung eines noch weiter steigenden Zinsfusses und deshalb auch einer noch weiter zunehmenden Zerrüttung der Verhältnisse des Grundbesitzes ebenfalls nicht unbestritten bleiben. Aber ich darf wenigstens an zwei Schriften von mir erinnern, deren eine — „Für den Credit der Grundbesitzer", eine Petition an den Ersten vereinigten Landtag — vor zwanzig Jahren, als die Zeit für den Grundbesitz in Folge des gesunkenen Zinsfusses noch äusserst günstig war, die andere — „Die Handelscrisen und die Hypothekennoth der Grundbesitzer" — vor zehn Jahren, als die Ungunst der Zeiten eben begonnen hatte, herausgegeben wurde. Schon in der ersteren, also zu einer Zeit, in welcher es noch der Grundbesitzer war, der den Grundgläubiger drückte, und sicherlich Niemand an die heutige Calamität dachte, weise ich die sachwidrige Form des kündbaren verzinslichen Hypothekencapitals, gegenüber der Natur des Grundbesitzes, nach, und zugleich auf die Gefahren hin, die aus dieser Form für ihn entstehen können. In der zweiten, zu einer Zeit, wo die heutige Calamität schon drohte, war es kaum schwer mehr, sie auch schon, wie ich dort gethan, in ihrer jetzigen chronischen Natur vorauszusagen und auf die alleinige Ursache derselben, das Steigen des Zinsfusses bei Befolgung des Capitalisationsprincips, mit dem Finger zu zeigen. Die erste Schrift fand damals noch wenig Anklang, kaum Verständniss. Hr. J. Faucher, der zu den Autoritäten der in der Berliner Volkswirthschaftlichen Vierteljahrschrift vertretenen Schule gehört, trat damals, als Redacteur der Ostseezeitung, gerade dem Theil ihres Inhalts entgegen, der sich auf die Sachwidrigkeit und Ge-

der Geschichte jenes Guts vorstellen: Man braucht nur die durch das veränderte Capitalisationsmaass abermals veränderten Capitalwerthe in die betreffenden Zahlen umzuschreiben. Das Gut von 10,000 Rente, das vor zehn Jahren noch 250,000 Capitalwerth besass, das heute nur noch 200,000 besitzt, wird, bei einer weiteren Steigerung von nur Einem Procent[14]), nach abermals zehn Jahren

---

fährlichkeit des kündbaren Hypothenapitals bezieht. Auch an die Wahrheit der zweiten Schrift wurde noch nicht recht geglaubt. Am 25. Januar d. J. indessen schon hat Herr Faucher selbst in der volkswirthschaftlichen Gesellschaft in Berlin, unter deren allgemeinsten Beifall die Gedanken zum Theil vorgetragen, die er vor zwanzig Jahren bekämpfte. — In dieser, der dritten, Schrift, die abermals denselben Gegenstand behandelt, — weil er, noch einmal gesagt, eine fast eben so grosse sociale Bedeutung, wie die vorzugsweise sogen. sociale Frage hat — führe ich die Gefahren des Capitalisationsprincips gründlicher durch, und vielleicht werde ich jetzt, wo so traurige Ereignisse predigen helfen, mehr Glauben finden als früher, — namentlich auch darin, dass die blosse Aufhebung der Kündbarkeit des Hypothekencapitals, unter Beibehaltung des Capitalisationsprincips, noch dazu mit ihrem beliebten Anhängsel einer hohen Zwangsamortisation, dem schon gegenwärtigen Umfange des Uebels gegenüber kaum mehr als eine Viertelsmaassregel bedeuten, hingegen der aus dem weiteren Steigen des Zinsfusses noch weiter bevorstehenden Zunahme desselben auch nicht im allergeringsten Maasse vorzubeugen im Stande sein würde.

[14]) Ich glaube nicht, dass diese Besorgniss übertrieben ist. Vielleicht geht sie nicht einmal weit genug. Ich setze zum Zeugniss folgende Notiz aus Nr. 50 der Ostseezeitung her:

„Stettin, 15. Februar. (Hypothekenbericht von H. Bombe.)

Das Geschäft in Hypotheken entwickelte sich bei mir in den letzt verflossenen Wochen in recht erfreulicher Weise und habe ich über grosse Umsätze, vorzugsweise für Rheinische und Süddeutsche Rechnung zu berichten. Gehandelt wurden hauptsächlich erste Hypotheken auf Pommerschen Grundbesitz, wovon ich erste Stellen und pupillarische Sicherheit zu

nur noch einen Werth von 166,666$\frac{2}{3}$ haben, und dem entsprechend werden auch die vorgekommenen Theilungs- und Verschuldungsfälle ein verändertes Verhältniss angenommen

---

5 Procent pari, kleinere Posten unmittelbar hinter der Landschaft zu 5$\frac{1}{2}$ und 6 Procent und noch etwas weiter hinaus zu 6$\frac{1}{2}$ Procent untergebracht habe. — Sehr begehrt sind noch Capitalien zu 7, 7$\frac{1}{2}$ und 8 Procent pro Anno gegen Sola-Wechsel mit sicherer hypothekarischer Unterlage, letztere ungefähr mit $\frac{3}{4}$ des durch die Grundsteuer ermittelten Werthes abschliessend, weil die Banken gegen derartige Geschäfte immer noch eine unnahbare Zurückhaltung beobachten und daher dem Privat-Capitalisten vielfach Gelegenheit geboten ist, sein Geld jedenfalls sicherer und dabei mindestens eben so vortheilhaft anzulegen, als durch den Ankauf Amerikanischer Werthpapiere. — Für hiesige städtische Hypotheken stellt sich der marktgängige Zinsfuss wie folgt. Erste Stellen, im innern Stadtbezirk, innerhalb der Hälfte der Feuerkasse zu 5 Procent pari, weiter hinaus bis $\frac{2}{3}$ der Feuerkasse zu 5$\frac{1}{2}$ Procent und mit $\frac{3}{4}$ der Feuerkasse und $\frac{3}{5}$ des durch die Gebäudesteuer ermittelten Reinertrags abschliessend zu 6 Procent. Städtische Hypotheken im äussern Stadtbezirk sind weniger beliebt und im Verhältniss zu Vorstehendem 1 Procent höher anzunehmen.

Ich kann hierbei die erfreuliche Thatsache constatiren, dass die Aufhebung der Zinsbeschränkungen sich schon jetzt für den durch die früheren Wuchergesetze fast creditlos gewordenen Grundbesitz als eine überaus segensreiche Massregel herausstellt, und der Credit in unsern capitalarmen östlichen Provinzen würde sich sehr bald noch viel günstiger gestalten, wenn die Reform in unserer Hypotheken-Gesetzgebung so schleunig wie möglich ins Werk gesetzt würde."

Ein so geachtetes Blatt wie die Ostseezeitung würde diesen Bericht nicht aufgenommen haben, wenn er nicht in den mitgetheilten Thatsachen wahr wäre. Giebt es aber ein sprechenderes Zeugniss für die jetzt schon unerhörte Höhe der Noth, als dass Hypotheken innerhalb „der ersten drei Viertel des durch die Grundsteuer ermittelten Werths", noch dazu, wenn sie durch Wechselverpflichtung unterstützt sind, mit 7, 7$\frac{1}{2}$ und 8 Procent verzinst werden müssen? Wie stimmt aber zu dem Bericht

haben. Hat sich die Rente innerhalb des nächsten Jahrzehnts nicht mehr gehoben, so schöpfen nicht einmal mehr alle Grundgläubiger aus dem Vermögen des Grundbesitzers, sondern die ersteingetragenen schon aus dem Vermögen der letzteingetragenen. Das Gut wird dann längst in andere Hände übergegangen sein; 83,331⅓ Capital sind ausgefallen und die bis zu 166,666⅔ eingetragenen Gläubiger theilen

---

solcher Thatsachen die „Erfreulichkeit" der Aufhebung der Wuchergesetze? Ob der Grundbesitz auf kaltem oder auf warmem Wege — ob, weil er überhaupt kein Capital mehr bekommen kann, oder weil er es schliesslich nicht mehr wird verzinsen können — ausgepresst und ruinirt wird, ist doch wahrlich gleichgültig, sollte auch der letztere Weg etwas martervoller, weil etwas längerwährend, sein. Und wie kann man gar an die „Reform unserer Hypothekengesetzgebung" — wenn sie nicht weiter reichen soll, als in den gewöhnlichen, auch jüngst vom landwirthschaftlichen Congress adoptirten Vorschlägen verlangt wird, **wenn sie namentlich nicht so weit gehen soll, die Capitalobligation bei der Grundverschuldung ganz zu verbieten und nur die Rentenobligation dabei zu gestatten,** — wie kann man, sage ich, an eine so beschränkte Reform unserer Hypothekengesetzgebung die sanguinische Erwartung knüpfen, dass dadurch solchen wahrhaft grauenvollen Thatsachen abgeholfen werden solle! Das Uebel liegt ja nicht sowohl in der gegenwärtigen Form des Hypothekencapitals, obwohl auch diese nichts taugt, als in dem Wesen des Hypothekencapitals selbst, das aber natürlich durch keine noch so vollendete blosse Form abgeändert werden kann. In der That, das denkbar blühendste Land muss verheert werden, über dessen Grundbesitz binnen zehn oder zwanzig Jahren die Calamität einer Hypothekenzinssteigerung von 4 auf 8 Procent hinweggeht, während bei der Rentenobligation eine eben solche Erhöhung des Capitalzinsfusses den Grundbesitz selbst fast ganz unberührt gelassen und nur den landwirthschaftlichen Betrieb in die Lage versetzt haben würde, sich einen eben so hohen Zins zu berechnen, wodurch allerdings die Pachtrente etwas verringert worden wäre.

sich jetzt allein die Rente von 10,000. Wäre es indessen auch dem Besitzer während dieser Zeit durch rastlosen Fleiss gelungen, dem Gute abermals noch 2000 Rente zuzusetzen, so würde zwar dessen Capitalwerth abermals wieder 200,000 erreicht haben, aber in Capital wie in Rente hätte der Grundbesitzer nur für die Grundgläubiger gearbeitet, — wahrlich keine Aufforderung, es überhaupt zu thun.

Es ist auch klar, dass sich dann die Calamität auch schon auf Besitzverhältnisse erstrecken muss, die heute noch von ihr verschont sind. Dann werden schon Besitzer von ihr getroffen werden, die in einem solchen Gut, wie das zum Beispiel gewählte, vor zehn Jahren noch ein Capitalvermögen von 83,331⅓ und eine jährliche Rente von 4000 besassen, — auch sie sind dann schon um Capital und Rente gekommen. — Aber nicht das allein! — Alle Erbtheilungen und alle Verkäufe, die im Laufe der letztvergangenen zehn Jahre und selbst auch noch heute nach der Norm von nur 5 Procent abgeschlossen wurden und werden, die vielleicht in fünf Jahren sogar schon zu 5½ Procent abgeschlossen werden, sind nach zehn Jahren ebenfalls wieder nach einem zu niedrigen Zinsfuss abgeschlossen worden. So bleibt das Uebel nicht blos perennirend, es wuchert progressiv fort, so lange überhaupt der Zinsfuss steigt, und — das Capitalisationsprincip die Maassgabe für den Verkehr mit Grundbesitz bleibt.

In der Geschichte dieses Guts, das die gegenwärtige und leider auch noch kommende Leidensgeschichte unseres

Grundbesitzes darstellt, ist denn auch schon die Geschichte der Entstehung und Ausdehnung dieses Leidens enthalten. Dessen Hauptursache ist schon klar darin bezeichnet. Ich möchte sagen, seine einzige, da alle Gründe, in denen man sie sonst noch gesucht, entweder überhaupt nicht zutreffend oder auch von verhältnissmässiger Geringfügigkeit sind. Sie besteht — wenn man, erstens, die Freiheit des Grundeigenthums, die zu unausgesetzter und bei steigender Rente zu immer höherer Verschuldung des Grundbesitzes zwingt, und, zweitens, die Fluctuation des Zinsfusses, die immerdar das Wogen- und Wagespiel eines sich selbst überlassenen Verkehrs bleiben wird, als **Unabänderlichkeiten** annimmt — **lediglich in der Behandlung des Grundbesitzwerths als Capitalwerth, da er doch nur Ertragswerth ist.**

Die Immobiliar- oder Hypothekennoth ist also beim ländlichen Grundbesitz da und zwar in erschreckendem Maasse. — Sie ist da ungeachtet seines fortwährend gestiegenen Ertragswerths. — Sie besteht nicht darin, dass sich der Grundbesitz „verschuldet, um die Zinsen der gestiegenen Löhne, die höheren Anforderungen des Lebens, die sonstigen Ansprüche, welche Staat und Gemeinde an ihn stellen, bezahlen zu können." Es handelt sich bei ihr überhaupt nicht um neue, sondern um alte Schulden, um Schulden, die der Grundbesitz gerade in seiner günstigsten Zeit gemacht und durch die Freiheit des Grundeigenthums zu machen gezwungen war. Sie besteht darin, dass der heute wieder steigende Zinsfuss den zu seiner Zeit nach

dem gesunkenen Zinsfuss normirten Capitalwerth des Grundbesitzes, die damalige Unterlage und Maassgabe aller Verschuldungen, auch heute wieder normirt, dass damit die letzteingetragene Hypotheken sich plötzlich auf nichts basirt sehen, dass dann die nächst eingetragenen gekündigt werden, um nicht hart an der Grenze dieses Nichts situirt zu bleiben; dass auch kein neues Leihcapital sich für solche gefährliche Nachbarschaft finden will; dass endlich die erst eingetragenen in der Erhöhung des Zinsfusses die Gutsrente für sich absorbiren. Sie besteht also nicht darin, dass der „Grundbesitz schon vom Capital zehre" — und gar wegen wirthschaftlicher Ausgaben und öffentlicher Abgaben vom Capital zehre, — sondern darin, dass der steigende Zinsfuss ihm einen unangemessenen und doch aufgedrungenen Capitalwerth unter den Füssen fortzieht. — Sie wird auch zu einer noch erschreckenderen Höhe anwachsen, ungeachtet des noch weiter steigenden Ertragswerths. Denn, da voraussichtlich der Zinsfuss noch weiter steigen wird, so wird sich auch noch der Capitalwerth des Grundbesitzes mehr zusammenziehen. Die Unterlage wird dann für die eingetragenen Schulden auf's Neue wieder schmäler werden. Noch mehr Capitalien werden sich plötzlich auf nichts basirt finden, noch mehrere sich zurückziehen und unersetzt bleiben und immer wenigere werden die ganze Rente verschlingen. — Die Noth hat unter dem Capitalisationsprincip der Rente und dem Verschuldungszwange der Freiheit des Grundeigenthums auch kommen müssen, sowie der Zinsfuss, nachdem er gesunken gewesen, wieder zu

steigen begann. Und sie wird auch noch höher anwachsen müssen, wenn unter dem fortgesetzten Einfluss jener beiden Voraussetzungen auch der Zinsfuss noch weiter steigt. — Ist also die Freiheit des Grundeigenthums nicht aufzuheben und ist das Schwanken des Zinsfusses nicht abzustellen, so bleibt als einzige Wurzel des Uebels, an die auch allein nur die heilende Axt zu legen, das Capitalisationsprincip der Rente übrig. Und in der That — ich kann es nicht oft genug wiederholen, da es von Anderen überhaupt noch nicht gesagt worden — wie hätte diese Noth des Grundbesitzes aus der bezeichneten Wurzel nicht keimen, wachsen und gross werden sollen — seines seit dreissig Jahren verdreifachten Ertragswerths ungeachtet — wenn bei diesem Princip und dem Verschuldungszwange der Freiheit des Grundeigenthums eine so gewaltige Schwankung des Zinsfusses wie die nachgewiesene diesen Zeitraum beherrschte. Es ward ja der Verschuldung eine Grundlage dargeboten, die sich zuerst übermässig ausdehnte und dann wieder übermässig zusammenzog, die, gerade zur Zeit ihrer Ausdehnung immer höher zu belasten, der Grundbesitz angetrieben oder gezwungen ward und die deshalb auch heute zur Zeit ihrer Wiederzusammenziehung nicht mehr genügenden Platz für alle jene erzwungenen Belastungen darbietet.

Es hiesse natürlich beide Augen verschliessen, wenn man beim ländlichen Grundbesitz gerade diese Immobiliarcreditnoth leugnen, oder sie, was dasselbe ist und worauf ich noch zurückkommen werde, in eine blosse Per-

*sonal*creditnoth auflösen wollte. — Es giebt keinen Grundbesitzer, der nicht die Erfahrung gemacht, dass selbst die *sichersten* Hypothekencapitalien heute schwer zu beschaffen sind. Das sind indessen nur Verlegenheiten, aber keine Noth. Es giebt aber schon keinen Grundbesitzer mehr, der, wenn er heute sogar nicht höher als vor zehn oder fünfzehn Jahren verschuldet ist, nicht empfindlich spürt, dass ihm nicht mehr so viel Rente im Gute gehört, wie damals. Es ist auch kein Gutsbesitzer mehr, der nicht die Erfahrung gemacht, dass Niemand heute das Gut mehr so hoch beleihen will, wie damals. Hier, bei *diesen* Erfahrungen beginnt dann erst mehr oder weniger die Noth, die doch wahrlich *Immobiliar*credit-, *Hypothen*noth und nichts anderes als solche ist, — denn wie sollte der *Personal*credit, der sich seiner Natur nach auf eine andere Grundlage als Immobiliarwerth zu stützen hat, jene mangelnden *Hypotheken*capitalien auch nur anleihen *dürfen*, wie gar den zusammenschwindenden Immobiliarwerth wieder ausdehnen und die ausfallenden Hypotheken auf seine Schultern nehmen *können*. Sie ist *Immobiliar*creditnoth, und **wachsende Immobiliar**creditnoth, die ihr Opfer erreicht hat, so bald sich der Besitzer, wie in der Verschuldungsgeschichte unsers Guts, Angesichts eines Nichtsmehr in demselben befindet.

Es hiesse aber immer noch Ein Auge verschliessen, wollte man die Existenz dieser *Immobiliar*creditnoth zwar zugeben, aber *jene ihre Ursache und Natur* leugnen, die ich gleichfalls schon in jener Verschuldungsgeschichte

klar gemacht habe, — wollte man ihr eine andere Natur beimessen, ihre Entstehung auf andere Gründe zurückführen und demnächst auch die Hülfe wo anders ansetzen.

Und hier ist es nothwendig, auch noch einen Augenblick kritisch zu verfahren. — Die Prüfung jeder abweichenden Ansicht wird immer wieder auf das Capitalisationsprincip der Rente als die letzte und einzige Wurzel der heutigen Immobiliarcreditnoth des ländlichen Grundbesitzes zurückführen, vorausgesetzt, dass der Verschuldungszwang, den die Freiheit des Grundeigenthums, und das Schwanken des Zinsfusses, das die Freiheit des Verkehrs mit sich führt, als unabänderlich anzusehen sind.

Man ist, um den Ursprung der Noth zu erklären, bis zu dem Uebergang der Naturalwirthschaft in die Geldwirthschaft zurückgegangen und hat die Noth für eine Mitgift der letztern genommen. Es wäre traurig, wenn dem so wäre, da doch die Geldwirthschaft eine entschieden höhere sociale Stufe bezeichnet als die Naturalwirthschaft. Freilich, Uebel bleiben das Erbtheil jeder höheren Geschichtsstufe und die Geldwirthschaft hat die ihrigen, wie auch die Naturalwirthschaft sie hatte. Aber zu den eigenthümlichen Uebeln der Geldwirthschaft gehört unsere Hypothekennoth nicht. Sie ist sogar, nur in einem äusserlich andern Gewande, zur Zeit des naturalwirthschaftlichen Zustandes der Gesellschaft eine weit härtere Noth als heute gewesen, dergestalt, dass sich damals sogar die ganze „sociale Frage“ in ihr concentrirte, — nämlich zur Zeit Griechenlands und Roms, wo die verderblichen Folgen des

Zinscapitals, in welchem, weil Grund- und Capitalbesitz noch in Eins zusammenfielen, auch noch Immobiliar- und Personalcredit zusammen aufgingen, das Kopfbrechen aller Philosophen und Gesetzgeber sowie den Angelpunkt aller socialen Bewegungen ausmachten. Mit Eintritt des geldwirthschaftlichen Zeitalters ist vielmehr die Hypothekennoth geringer geworden. Schon haben wir Perioden gehabt, wo sie überhaupt nicht existirte. Mag sie immerhin, bei noch weiterer Vernachlässigung Seitens des Staats auch noch gefährlichere Dimensionen als heute annehmen, — in der eminenten socialen Bedeutung, die sie noch im Alterthum hatte, ist sie bereits durch eine andere „sociale Frage" abgelöst worden.[15])

---

[15]) Ich reproducire hier den grössten Theil eines Artikels, den ich in der „Nordd. Allg. Ztg." vom 22. Januar d. J. veröffentlicht habe:

„Solche Zeiten, in denen, was wir heute Hypothekennoth nennen, sich noch in weit drückenderem Maasse als heute fühlbar machte, hat wiederholt das römische Reich gesehen.

Naturalwirthschaftlich war der Zustand damals dermassen, dass sich Fabrication und Handwerk noch gar nicht einmal zu einem selbstständigen Zweige der Nationalproduction vom Grundbesitze abgesondert hatten, wenn dies auch seit Ende der Republik mit dem Handel geschehen war, ferner, dass Darlehne in Weizen, Gerste, Wein und Oel, kurz, in fungiblen Waaren, weit öfter vorkamen, als in Geld. Ersteres dürfte anderswo bewiesen sein. Auf letzteres deutet schon der Unterschied zwischen den Definitionen des Darlehns bei Paulus und im preussischen Landrecht. Jener sagt: mutui datio consistit in his rebus, quae pondere, numero, mensura consistunt. Dieses sagt: „Das eigentliche Darlehn ist ein Vertrag, vermöge dessen Jemand gangbares ausgemünztes Geld, oder geldwerthe, an jeden Inhaber zahlbare Instrumente, unter bedungener Wiedererstattung in gleicher Qualität und Quantität, einem andern zum Verbrauche übergiebt;" — und unterscheidet das Waarendarlehn ausdrück-

Man hat das Staatsschulden- und Actienwesen angeklagt. —

Indessen, seinem Wesen wie seinem Ursprunge

---

lich als ein uneigentliches. Dies Waarendarlehn kommt auch in den römischen Quellen ebenso oft vor wie das Gelddarlehn. Die Gesetze behandeln es auch ebenso, wie dieses, nur in Bezug auf den Zinsfuss anders, denn beim Gelddarlehn wurde noch bis Justinian die centesima — es ist streitig, ob 10 oder 12½ pCt. — gestattet, während Constantin d. Gr. bei Waaren-Darlehen noch 50 pCt. als das Maximum erlaubte — ein neues Zeichen des naturalwirthschaftlichen Charakters der Zeit, denn bei den unerhörten Fluctuationen der damaligen Geldpreise glaubte man, dass hemiolische Naturalzinsen, wie man sie nannte, nicht drückender seien, als die centesima. Die Kirchenväter eifern auch eben so sehr gegen die Zinsen des Natural-Darlehns wie gegen die des Geld-Darlehns, und als in demselben Jahr, in welchem Constantin jene Festsetzung beim Natural-Darlehn traf und beim Geld-Darlehn die Einhaltung der centesima auf's Neue einschärfte, das Concilium von Nicaea — a. 325 — den Clerikern das Zinsennehmen ganz verbot, richtete sich dieses Verbot eben so wohl gegen die Zinsen des Waaren- wie des Geld-Darlehns.

Von einer Staatsschulden- und Actienconcurrenz mit dem Capital-Bedürfniss der Landbesitzer konnte auch noch nicht die Rede sein. Die Gesellschaft war zwar in der drückendsten Weise mit Schulden an den Staat — den zu Capitalsummen aufgerechneten Steuerresten — aber dieser noch nicht mit der geringsten Schuldsumme an die Gesellschaft belastet.

Dennoch war um diese Zeit, wie auch schon oft früher, die Hypothekennoth in der römischen Gesellschaft die drückendste, die man sich denken kann.

In der That, das kündbare verzinsliche Hypotheken-Capital mit seiner von Zeit zu Zeit durch einschlagende Veranlassungen erzeugten Noth hat schon ein Mal eine blühende landwirthschaftliche Welt verwüsten geholfen.

Bekanntlich haben die agrarischen Verhältnisse Roms während der langen Dauer seines Bestandes grosse Wandlungen durchgemacht. Auf einen Zustand freier kleiner Ackerbürger folgte die von Sclavenschaaren

nach, kommt das „Hypothekencapital" mit dem Staatsschulden- und Actiencapital gar nicht in Berührung. Denn Hypothekencapital ist eben, seinem Wesen und seinem Ur-

---

betriebene Latifundien- und Plantagen-Wirthschaft. Als sich unter diesem System der Geldbeutel der Grossgutsbesitzer bald eben so schlecht zu stehen anfing, wie die allgemeine Landescultur, griff der praktische Sinn der Römer zu einem Auswege. Sie zerschlugen ihre Latifundien, gingen zur Zwergwirthschaft über und gaben die Parcellen ihren eigenen Sclaven in Pacht. Unter diesem System trat eine neue Blüthe landwirthschaftlicher Cultur ein, die auch so lange Garantien des Bestandes in sich trug, als die Besitzer ihre Colonen mit mehr Mässigung als heute die Besitzer in Irland ihre Pächter behandelten. Als das nicht mehr geschah, schritt, von Diocletian an, natürlich aus politischen Gründen, der Staat ein und schuf nach und nach diesen precären Sclaven-Colonenstand in einen an die Scholle gebundenen, aber auch zu der Scholle berechtigten Colonenstand um, der schon viel Aehnlichkeit mit einem persönlich freien Erbpachtsbauernstande hatte. Hand in Hand damit ging die vermehrte Ansetzung von freien Veteranenhöfen, und so waren zur Zeit der Valentiniane die agrarischen Verhältnisse Roms, bei einigen allerdings wesentlichen Abweichungen, äusserlich doch fast zu ihrem Ausgangspunkt zurückgekehrt.

Bei allen diesen Wandlungen spielt nun aber das foenus seine eingreifende Rolle. — Es giebt unzählige Beläge dafür, dass es seiner Zeit das Mittel war, womit die reicheren Besitzer die ärmeren auswucherten, um sich mit deren Besitz zu Latifundienbesitz zu arrondiren. In dem Ausruf latifundia perdidere Romam spricht sich schliesslich nur dieser gemeinschädliche Effect aus. — Als unter dem Kleinpachtsystem die Landwirthschaft neu aufgeblüht war, war sie natürlich vor dem schädlichen Einfluss des foenus einigermassen geschützt, ungefähr wie es heute die englische Landwirthschaft ist, die sich auch in den Händen von Pächtern befindet und ebenfalls keine Hypothekennoth spürt; denn die Pächter können keine Hypotheken-Darlehne aufnehmen und den nothwendigen persönlichen Credit, den heute die freien englischen Pächter bei einem Landbankensystem finden, fanden die römischen Sclavenpächter bei ihren Herren. — Als die christlichen Kaiser aber wieder einen Klein-

sprunge nach, überhaupt kein Capital, das so wie wirkliches Nationalcapital dem Grundbesitz als eine eigene selbstständige Macht gegenüberstände, eine Macht, deren

---

besitzerstand in's Leben gerufen hatten, hatte auch wieder das foenus einen neuen Spielraum für seine Verwüstungen und namentlich seine verheerenden Wirkungen auf die Landwirthschaft gefunden. Profan-Schriftsteller wie Kirchenväter dienen dafür als Beläge. Es ist hauptsächlich die divitum in agricolas immanitas, die hervorgehoben wird. Aus den Schriften des Chrysostomus, gest. 407, des Hieronymus, gest. 420, und des Augustinus, gest. 430, geht klar hervor, wie es hauptsächlich nur der Grundbesitz ist, der unter dem foenus zu leiden hat. Es wird hier die Argumentation der Föneratoren widerlegt, die beim Getreidedarlehn an Landleute, zur Beschönigung ihrer 50 pCt., sagten: „Ich überliess Dir Einen Scheffel Korn, Du säest ihn und erntest zehn wieder. Liegt es nicht in der Billigkeit, dass Du mir einen halben Scheffel mehr zurückgiebst, da aus meinem Einen Dir noch neun und ein halber erwachsen sind?" — Beiläufig gesagt: ob wohl Bastiat, dieser Pseudo-Prophet der neueren Freihandelsschule, als er diese selbe Föneratoren-Argumentation zur rechtlichen Begründung des Capitalgewinns verwandte, auch hier gewusst hat, dass er nicht neu sei, dass vielmehr schon 1400 Jahre früher der heilige Hieronymus sich diesen Gedanken vorgenommen, um die Verwerflichkeit des kündbaren verzinslichen Hypothekencapitals daran zu zeigen? Und, giebt es nicht zu denken, dass heute in den Augen der „Besten" wieder als Begründung und Empfehlung dienen kann, was damals, in den Augen unzweifelhaft der Besten, als Grund der Verwerflichkeit angezogen werden konnte?

Die devastirende Natur des foenus in damaliger Zeit steht also fest. In der antiken Staaten-Ordnung war aber, der Sache und der Praxis nach, in den bei weiten meisten Fällen, das foenus unser kündbares verzinsliches Hypothekencapital. Und zwar war es dies wegen des schon angedeuteten Umstandes, dass sich Fabrication und Handwerk damals noch nicht zu selbstständigen Productionszweigen vom Grundbesitz abgesondert hatten. Man muss sich daher die Sache so vorstellen, dass das, was heute ausser dem Grundbesitz, auch Fabrication und Handwerk leihen, damals auch noch der Grundbesitz lieh.

Hülfe der Grundbesitz bedürfte, aber in Folge der Anziehungskraft des Staatsschulden- und Actienwesens entbehren müsste. Diese ganze Auffassung bewegt sich auf

---

Deshalb blieb aber auch noch ein grosser Theil des Anleihe-Capitals, der heute schon Wechsel-Capital ist und auch als solches behandelt werden darf, also auch nach dem laufenden Zinsfuss verzinst und immer in ganzen Summen zurückgezahlt werden kann, damals ebenfalls noch Hypotheken-Capital, das seiner Natur nach alles dieses nicht kann, weil der Grundbesitz unter seinem productiven Betriebe sich nicht umsetzt, sondern nur Rente abwirft. Deshalb war also auch damals, in den meisten Fällen, das verzinsliche Darlehn oder foenus, von selbst Hypothekendarlehn, und, wenn also eintretende Veranlassungen eine Noth darin erzeugten, musste es auch geschehen, dass dies kündbare verzinsliche Hypotheken-Capital, das immer nur foenus genannt wurde, im Alterthum den Grundbesitz noch weit verheerender als heute mitnahm.

Es ist auch bekannt, dass alle antiken Staaten ein Gegenmittel gegen dieses Uebel in Zinsbeschränkungen irgend welcher Form erblickten, und, da der Grundbesitzerstand bekanntlich den Hauptbürgerstand der antiken Staaten bildete, so ist auch schon hieraus ersichtlich, dass die Zinsbeschränkung hauptsächlich den Schutz des Grundbesitzes bezweckte. Dies Mittel war damals auch in der That von einiger Wirksamkeit, denn das Leihcapital, das, bei der damaligen Geringfügigkeit der Verkehrsvehikel aller Art, nicht die heutige Beweglichkeit besass, vermochte sich auch nicht leicht dieser Beschränkung zu entziehen und musste also entweder die festgesetzten geringeren Zinsen nehmen oder lahm liegen bleiben. Eben so benachtheiligten auch diese Beschränkungen Fabrikation und Handwerk noch nicht, denn diese wurden überhaupt noch nicht selbstständig betrieben. Allein, wie gezeigt, schützten diese Beschränkungen von 10 oder 12 Procent beim Gelddarlehn und 50 Procent beim Waaren-Darlehn, ja zuletzt selbst die noch viel weiteren Herabsetzungen des Justinian bei beiderlei Darlehnen den Grundbesitz noch nicht hinreichend, und die christliche Kirche, die eben so sehr den Kampf mit dem Materialismus ihrer Zeit aufnahm als die bedrückten Stände unterstützte und vertheidigte, strebte daher dahin, den Zins ganz zu unterdrücken, untersagte den Clerikern schon im Jahre 325 Zinsen jederlei Art, und operirte schon lange vorher, ehe

der Oberfläche der Dinge. Seinem Wesen nach ist Hypothekencapital Grundbesitzwerth selbst, und seinem Ursprunge nach nur ein bestimmt abgegrenzter Theil davon. Grund-

---

dies Verbot auch durch ausdrückliches Gesetz auf die Laien ausgedehnt ward, durch Bearbeitung der öffentlichen Meinung dahin, auch diesen das Zinsennehmen wenigstens schimpflich zu machen, während sie doch selbst den sogenannten census, die Auflage einer festen Rente auf ein Grundstück für ein hingegebenes Capital, ohne Bedenken gestattete.

Prüft man daher das sogenannte canonische Zinsverbot näher, namentlich unter aufmerksamer Berücksichtigung, einmal: der schon mehrfach angedeuteten damals noch obwaltenden volkswirthschaftlichen Verhältnisse; zweitens: der Gestattung des Rentenverkaufs, den man mit Recht oder Unrecht einen „verschleierten Zins“ genannt hat, so kann man sich kaum der Ueberzeugung erwehren, dass jenes Verbot im Wesentlichen nicht sowohl gegen den Zins selbst, als vielmehr nur gegen das kündbare verzinsliche Hypotheken-Capital gerichtet war, denn der „verschleierte Zins“ im Rentenkauf blieb ja ausdrücklich gestattet, nur nicht in Form des kündbaren Hypotheken-Capitals und das absolute Zinsverbot konnte zur Beseitigung dieser Form um so eher gewählt werden, als eine selbstständige Fabrication und ein selbstständiges Handwerk, die sonst allerdigs durch ein solches Verbot hätten zum Tode getroffen werden müssen, noch gar nicht existirten. Diese Auffassung wird auch dadurch bestätigt, dass, als bald nach den salischen Kaisern Handwerk und Fabrikation zu einem selbstständigen National-Productionszweige gediehen, und der Grundbesitz aus der sogenannten römischen Freiheit der sogenannten mittelalterlichen Unfreiheit anheim gefallen war, die Anwendung jenes canonischen Zinsverbots ganz von selbst aufhörte, offenbar, weil Fabrikation und Handwerk, die unter ihrem productiven Betriebe das Capital fortwährend umsetzen und reproduciren, auch das verzinsliche rückzahlbare Darlehn nicht blos ertragen konnten, sondern desselben zu ihrem Flor auch unumgänglich bedurften, der Grundbesitz hingegen durch jene Unfreiheit überhaupt vor der Verschuldung geschützt war. Die christliche Kirche hat also damals, als sie sich gegen die Zinsen wandte, in der That weit mehr nach staatsmännischen, als moralischen oder religiösen, Tendenzen gehandelt; und

besitzwerth ist aber nur Rente abwerfender Ertragswerth, und die Theile, welche durch Besitzveränderungen Andern davon überwiesen werden, sind also ihrer Natur nach auch nichts Anderes. Wenn also nicht verkehrte Einrichtungen an dieser Natur der Dinge etwas änderten, so bliebe auch das „Hypothekencapital“, was es seiner Natur nach ist, Theil vom Grundbesitzwerth und könnte sich deshalb weder dem Grundbesitz ab- noch dem Staatsschulden- und Actienwesen zuwenden. Jetzt freilich, wo solche Einrichtungen die Natur der Grundverschuldungen fälschen, wo dem Grundbesitz eine seinem natürlichen Werth widersprechende Form aufgezwängt wird, eine Form, die einer Entartung seiner ursprünglichen Natur gleichkommt, tritt es in dieser seiner Entartung dem Grundbesitz allerdings und sogar als eine feindliche oder doch entfremdete Macht gegenüber, denn es fühlt sich in dieser seiner Entartung nun allerdings auch vom Spielgewinn des Staatsschulden- und Actiencapitals mehr angezogen, als von seiner ureigenen Natur, einer ewigen unwandelbaren Rente. Aber dabei wird eben der

---

wenn sie sich dabei doch auf Stellen der heiligen Schrift beruft, so geschieht dies nur, weil die heilige Schrift damals noch Gewalt über die Gemüther hatte, also des Impulses und der Unterstützung jener Tendenzen wegen. Das kündbare verzinsliche Hypothekencapital hat also schon einmal in der Geschichte, und zwar unter ganz anderen socialen Verhältnissen, als ihm noch keine Concurrenz von Handels- oder Fabrikationscapital oder Börsenpapieren aller Art erwachsen, auch der Zustand noch vollkommen naturalwirthschaftlich geartet war, zur Vernichtung einer blühenden Cultur beigetragen und ist deshalb zum Schutze des Grundbesitzes auch schon einmal in der Geschichte durch die Gesetzgebung vollständig abgeschafft worden.“

Schluss unrichtig, dass die Ursache dieser Entfremdung im Staatsschulden- und Actienwesen läge. Sie liegt in den Umständen, die das „Hypothekencapital" überhaupt zu Capital degeneriren liessen. Andern Falls hiesse es, das Staatsschulden- und Actienwesen zum Sündenbock verkehrter Rechts- und Wirthschaftsauffassungen machen, was hier so wenig wie anderswo zulässig ist, denn es ist noch die Frage, ob namentlich die Capitalverwendungen der erstern Art nicht heilsam, weil abziehend, auf die Hypertrophie wirken, an der heute einzelne Theile des socialen Körpers leiden.[16])

Man hat, fast mitleidig, von der Unfähigkeit des Grundbesitzes, mit den Gewinnen des Capitals concurriren zu können, hat davon wie von einem Naturfehler gesprochen, der sich heute, wo das Capital wieder einen so hohen Flug genommen, nur mehr als sonst fühlbar mache.

Es giebt indessen keine zweite Auffassung, die so viel

---

[16]) Graf Lauderdale ist in seinem Satz, dass unter den heutigen Verhältnissen und bei einem gegebenen Stande der Nationalproduction, also relativ, auch des Capitals zu viel sein könne, noch immer nicht widerlegt. Dass, wenn er Recht hat, dies Zuviel an einem Fehler der nationalen Vertheilung liegen muss, — an dem Fehler, dass auf einer Stelle der Gesellschaft zu viel Nationalproduct als **Capital** zusammenfliesst, und an einer andern zu wenig Nationalproduct sich zu **Einkommen** vertheilt, — dürfte einleuchten müssen. Die Richtigkeit dieser Ansicht vorausgesetzt, würde also das Staatsschulden- und Actienwesen immer noch eine Art Redressur dieses Fehlers abgeben, wenn auch nicht gerade zu Gunsten derer, die dadurch um ihre angemessene Einkommensportion gebracht werden, — denn Vermehrung des Capitals und Steigerung des Arbeitslohns verhalten sich nicht wie Ursache und Wirkung.

Schiefes enthielte und dermassen alle volkswirthschaftlichen Grundverhältnisse auf den Kopf stellte, wie diese. — Capital steht hier für Capitalbesitz. — Aber auch dies berichtigt, — Grundbesitz als solcher, als die Hypothek, die eben des „Hypothekencapitals“ bedürftig und heute um dies Hypothekencapital in Noth ist, wirft überhaupt keinen „Gewinn“ wie der Capitalbesitz ab. Er wirft Rente ab. Capital und Grundrente sind aber disparate Einkommenszweige. Freilich wachsen sie beide auf dem Einen grossen Stamme der Nationalproduction. Beide sind sogar gemeinschaftliche Zweige jenes Hauptastes, der vom gesammten Nationaleinkommen, das immerdar nur die Frucht gegenwärtiger und **früherer Arbeit** ist, dem Besitz, Grundbesitz wie Capitalbesitz, seinen Theil zuführt. Dennoch herrscht Anderartigkeit zwischen beiden. Sie besteht darin, dass aller Reinertrag, den der vom Grundbesitz abgesonderte Capitalbesitz in den reinen industriellen Capitalbetrieben abwirft, auch immer ganz und gar Capitalgewinn wird, dass dann der mit dem Grundbesitz verbundene landwirthschaftliche Capitalbetrieb sich nach dem Satz dieses industriellen Capitalgewinns auch seinen Gewinn vom landwirthschaftlichen Ertrage abmisst, und dass endlich Grundrente immer nur das bleibt, was der danach auf das landwirthschaftliche Capita zu berechnende Gewinnbetrag vom Ertrage der Landwirthschaft übrig lässt.[17]) Weil aber immer nur dieser Rest des Ertrages

[17]) Die Erklärung, wie es kommt, dass unter Umständen für den Grundbesitz was übrig bleibt, ist die Lehre von der Grundrente. Vielleicht

des landwirthschaftlichen Productionsbetriebes Grundrente ist, kann auch nicht von einer Unfähigkeit des Grundbesitzes, in seiner Rente mit dem Capitalgewinn concurriren zu können, sondern überhaupt von keiner Concurrenz die Rede sein. Denn, noch einmal: Nur Capitalbesitz allein

---

dient das Licht, das von dem vorliegenden Punkte aus auf sie fällt, mit dazu, die in meinem dritten socialen Briefe aufgestellte Grundrenten-Theorie begreiflicher zu machen. Um von dem produit net der Physiokraten und der die Productivität der Industrie noch übersteigenden landwirthschaftlichen Productivität A. Smith's abzusehen, verlegen Neuere, nach dem Vorgange von Malthus und Ricardo, das Grundrentenprincip in die Differenz der Bodenkräfte und der Absatzentfernungen. Carey und Bastiat leugnen ein solches Princip überhaupt, indem sie den durch die Rente ausgedrückten Werth des Grundbesitzes mit dem darauf verwendeten Capital aufgehen lassen und also in der Grundrente nur einen verschleierten Capitalgewinn erblicken. Die Unrichtigkeit der letztern Ansicht habe ich schon Anm. 4 berührt. Gegen die Differenztheorie habe ich aber in jenem Briefe bewiesen, dass, abgesehen von jeder Boden- und Entfernungsverschiedenheit, wenn selbst landwirthschaftliches und Fabricationsproduct nach dem denkbar normalsten Werth, nämlich nach der darauf haftenden Arbeit, vertauscht würden, dennoch im landwirthschaftlichen Betriebe ein solcher Rest, wie oben bezeichnet worden, also sog. Grundrente, übrig bleiben und damit auch dem Grundbesitzer, als solchem, zufallen muss. Habe ich hierin Recht, so muss man aber auch das Grundrentenprincip allein in denjenigen Umstand setzen, der jenem Rest sein Dasein giebt, und darf Boden- und Entfernungsverschiedenheiten, die, wo sie bestehen, unzweifelhaft auch ihrerseits wirksam sind, nur als Modalitäten jenes Princips betrachten, welche zwar die aus jenem Princip entspringende Grundrente differentiiren, aber nicht selbst die Stelle eines Princips vertreten. — Auch Faucher geht in seinem in der volkswirthschaftlichen Gesellschaft gehaltenen Vortrage bis auf die Grundrenten-Theorie zurück und man muss es auch, wenn man die Frage der Immobiliarcreditnoth vollständig behandeln will, denn diese Frage ist in der That noch nicht einmal wissenschaftlich abgeschlossen.

wirft überhaupt Gewinn ab; Capitalbesitz in industriellen Betrieben giebt nach Maassgabe des ganzen hier abfallenden Reinertrags die Norm an, nach der sich auch Capitalbesitz in landwirthschaftlichen Betrieben seinen Gewinn zu berechnen hat; der Rest, der in diesen Betrieben dann noch bleibt, ist Grundrente, die, nach Flächenmaass repartirt, erst rückwärts dem Boden einen Werth mittheilt; und sie allein nur ist es, die im Hypothekencapital belastet wird. Wie soll also ein Concurrenzverhältniss zwischen Gewinn und Rente oder ihren Trägern, Capitalbesitz und Grundbesitz, überhaupt nur stattfinden können? Dies hiesse Grundbesitz und Capitalbesitz oder das, was in beiden steckt, Boden und Capital, identificiren, hiesse im Grundbesitz und im Boden ein Etwas voraussetzen, das beide eben nicht sind, sondern das sich nur im Capitalbesitz und Capital findet.

Gar verkehrt wäre es aber von einer Concurrenz des Grundbesitzes mit dem Capital an sich, mit dem, was der Capitalbesitz im realen Capital besitzt, sprechen zu wollen. Von einer solchen Concurrenz kann nicht mehr und nicht weniger die Rede sein, als von einer Concurrenz des Capitalbesitzes selbst mit seinem Capital[18]).

---

[18]) Diese Verwechselung von Capital und Capitalbesitz beherrscht alle unsere volkswirthschaftlichen Systeme, — mit Ausnahme A. Smiths selber, der in ein paar scharfen Zügen die Besitzrentennatur auch des Capitalgewinnes klar hinzeichnet — beherrscht namentlich auch die landläufigen Auffassungen unserer Zeit von der Bedeutung des „Capitals“, dem Grundbesitz und der Arbeit gegenüber. Der heutige Capital-

Denn, entweder ist unter diesem Capital an sich nur die verkörperte frühere Arbeit allein, ohne dass sie durch neue gegenwärtige Arbeit in weitere Bewegung ge-

---

besitz identificirt sich fortwährend mit dem im Betrieb befindlichen Capital selbst — dieser nur durch gegenwärtige Arbeit fortbewegten früheren Arbeit — und tritt dann mit diesem erborgten Nimbus sowohl dem Grundbesitz als auch der Arbeit gegenüber; jenem, indem er aus dieser auf sich selbst übertragenen Productivität eine grössere Berechtigung als der Grundbesitz schöpfen will; dieser, indem er die frühere — und zwar nationale — Arbeit sich selbst, sich, dem Besitz, zu gut rechnet. Indessen Capital, nur als die verkörperte frühere, noch durch keine gegenwärtige weiter bewegte Arbeit aufgefasst, steht aber nur dem Grund und Boden selbst gegenüber, Besitz dieses Capitals nur dem Besitz des Grund und Bodens und landwirthschaftlicher Capitalbetrieb ebenbürtig jedem andern productiven Capitalbetrieb. In Wahrheit, Capital in diesem arroganten, gemissbrauchten Sinne, wo sich eine Rechtsform an Stelle der lebendigen Realität setzen will, steht weder rechtlich noch wirthschaftlich höher als Grundbesitz. Weder rechtlich, in Bezug auf die Perception von Gewinn resp. Rente, noch wirthschaftlieh, in Bezug auf eine etwaige superiore productive Antheilnahme an der Schöpfung des Products. Denn, was das rechtliche Verhältniss betrifft, so fällt der Gewinn aus keinem andern Titel ab und dem Besitzer zu, als beim Grund und Boden die Rente. Dem Besitz, sei er Grund oder Capitalbesitz, reservirt nämlich nur das positive Recht das Eigenthum des Arbeitsproducts und berechtigt und befähigt ihn desshalb auch, das, was er nicht der Arbeit als Lohn auszuzahlen braucht, als Gewinn resp. Rente zu behalten. Und, was das wirthschaftliche Verhältniss betrifft, so würde die gegenwärtige productive Arbeit, die augenblickliche Nationalproduction, eben so sehr und noch mehr aufs Trockne gesetzt werden, wenn der Grundbesitz den Grund und Boden, als wenn der Capitalbesitz die verkörperte frühere Arbeit versagte. Das „Capital“ — wohl verstanden, in dieser seiner Verwechslung mit Capitalbesitz — hat daher nicht die geringste Ursache, auf den Grundbesitz geringschätzig herabzusehen. Es ist namentlich ganz falsch zu glauben, es wäre zwar „denk-

setzt wird, zu verstehen, und dann ist dies Capital an sich noch todter und unproductiver als der Grund und Boden, oder aber, es ist das **arbeitende** Capital, dieser lebendige Inbegriff der in der Hand der gegenwärtigen Arbeit fortwirkenden früheren Arbeit, darunter zu

---

bar", dass der Staat den Grund und Boden expropriirte und wieder in Pacht austhäte, indem er die Grundrente für sich behielte, aber nicht, dass dies mit dem Capital eben so gemacht werden könnte. Weshalb sollte nicht der Staat, so gut wie den Grund und Boden, so auch das Capital einziehen, und, wie jenen in Pacht, so dieses in Miethe oder Leihe austhun können? **Ich meiner Seits behaupte zwar die absolute practische Unmöglichkeit einer solchen Einziehung und Wiederausthuung, eben so sehr beim Grundbesitz wie beim Capital,** — allein keinen Falls darf sich doch das „Capital" ausschliesslich rühmen, dass dies wohl beim Grundbesitz, aber nicht bei ihm anginge, denn diese Ansicht beruhete eben auf jener Verwechselung von Capital und Capitalbesitz. — Grundbesitz und Capitalbesitz haben Ursache Frieden unter sich zu halten, und beide, Frieden mit der Arbeit zu schliessen, denn wenn sich auch der Arbeit gegenüber, in letzter Analyse, beide weder etwas vorzurühmen noch vorzuwerfen haben, so ist doch bei diesem letztern Frieden der Capitalbesitz, weil in erster Linie, entschieden noch mehr als der Grundbesitz interessirt. Deshalb — die „volkswirthschaftliche Harmonie" müsste denn auch noch in den Begriffen unharmonischer werden, als sie heute schon ist — wäre es wunderbar, wenn in dem stärker entbrennenden socialen Kriege die Arbeit nicht zunächst auf die Seite des Grundbesitzes treten sollte. Man sieht ja auch, dass in allen socialistischen Systemen, die doch gerade die Arbeit vertreten, so sehr sie auch Misssysteme sein mögen, es doch nur das „Capital" — wohl verstanden der Capitalbesitz — ist, der angegriffen wird. Nur der Capitalismus selbst — dies System des Capitalbesitzes — ist es dann wieder, der die rechtliche und wirthschaftliche Bedeutung des Grundbesitzes anzweifelt und der Arbeit die Grundrente Preis geben möchte, um sich den Capitalgewinn zu sichern. Dass dies richtig ist, weiss Jeder, der mit Aufmerksamkeit die Wendung der Volkswirthschaftswissenschaft von Say an verfolgt hat.

verstehen, und dann ist es diejenige Potenz, die überhaupt und allein alles sociale Einkommen, sei es Lohn, Gewinn, Zins oder Rente, hervorbringt. In dem ersteren Sinn kann hier aber natürlich das Capital deshalb nicht verstanden werden, weil es in diesem Sinne selbst nichts abwirft. Im letzteren aber, in welchem es mit dem Capitalbesitz so wenig zu identificiren ist, wie der Grund und Boden mit dem Grundbesitz, ist auch ein Concurrenzvergleich zwischen ihm und dem Capitalbesitz gerade so wenig möglich wie zwischen ihm und dem Grundbesitz, denn in diesem Sinne wirft das Capital alles verschiedenartige Einkommen der Nation überhaupt ab, während wieder der Capitalbesitz in seinem Gewinn von diesem ganzen Einkommen nur einen Theil abwirft, nicht anders als der Grundbesitz in seiner Rente einen andern Theil.

Der landwirthschaftliche Betrieb dagegen hält im Gewinn die Concurrenz mit jedem andern productiven Betriebe mehr als genügend aus. In der Landwirthschaft muss sogar der Capitalgewinn immer so hoch sein, wie in Fabrication und Handel, denn nach dem hier durchschnittlich abfallenden Gewinn muss sich das landwirthschaftliche Capital seinen Gewinn berechnen, was es auch kann, weil der Ertrag mehr als genügend dazu da ist, weil es nur auf die Grundrente zurückzugreifen braucht. Landwirthschaftliche Betriebe sind sogar die einzigen, die mehr als Capitalgewinn, die noch Rente abwerfen, die also auch im Gewinn die Concurrenz mit Fabrication und Handel nicht zu scheuen haben.

Auch *die* Ansicht greift fehl, dass die Ursache der *Immobiliarcreditnoth* nur in *einem* Mangel an *landwirthschaftllichen Betriebsmitteln*, also an *wirklichem Capital* läge, — nicht an *Hypothekencapital*, diesem Pseudocapital.

Entweder stellt diese Ansicht die Immobiliarcreditnoth selbst in Abrede, und erkennt nur eine Noth um wirkliches, volkswirthschaftliches Capital an, aber nicht um Hypothekencapital, oder sie sucht, wenn sie die Existenz der letztern nicht bestreiten will, deren Sitz an einer unrichtigen Stelle.

Das erstere ist, da schon die Thatsachen so laut für das Bestehen dieser Noth zeugen, nicht füglich mehr möglich. Untersuchen wir also, in wie fern das Letztere der Fall ist.

Allerdings kann auch Noth um landwirthschaftliche Betriebsmittel, also um wirkliches Capital bestehen. Und in der That, unser Grundbesitz hat zu der herrschenden Hypothekennoth heute auch eine zweite Noth *dieser* Art zu tragen. Ich komme auch auf die letztere noch besonders zurück. Allein es ist nur unrichtig, dass die Hypothekennoth in der gleichzeitigen Betriebscapitalnoth ihre Wurzel hätte.

Unmittelbar haben beide nichts mit einander gemein, so wenig, wie es Hypothekencapital und Betriebscapital selbst haben. Das Hypothekencapital, weil es die Grundrente belastet, geht nur den *Grundbesitzer als solchen an*; das Betriebscapital, das zunächst nur Gewinn abwirft, nur den *landwirthschaftlichen Unternehmer*, den

Pächter so gut wie den selbstwirthschaftenden Grundbesitzer. Daher trifft auch die Hypothekennoth nur den Grundbesitzer allein und würde ihn auch da nur allein treffen, wo sein Grundbesitz in den Händen von Pächtern wäre; und daher trifft auch die Betriebscapitalnoth nur den Grundbesitzer als landwirthschaftlichen Unternehmer und würde sogar den Grundbesitzer selbst gar nicht, sondern nur allein den Pächter treffen, wenn unser Grundbesitz eben verpachtet wäre. Aber deshalb würde auch, weil Betriebscapital zunächst nur Gewinn abwirft, der dem landwirthschaftlichen Unternehmer als solchem, auch dem Pächter zufällt, Hypothekencapital hingegen die Grundrente und nicht den Capitalgewinn belastet, die Abhülfe der ersteren immer noch nicht bis zu der letzteren dringen können, um auch hier noch zu helfen. Nur unter der einen Voraussetzung würde dies der Fall sein, — dass der Mangel an Betriebscapital schon so hoch gestiegen wäre, dass auch die bestehende, gegenwärtig abfallende Grundrente in ihrer Existenz, bedroht wäre — denn ohne Betrieb und entsprechendes Capital fällt überhaupt keine Rente ab — und dass also die eingetragenen Capitalien schon aus diesem Grunde heute gekündigt würden und keinen Ersatz mehr finden könnten. Allein diese Voraussetzung trifft nicht zu. Die Grundrente ist in Norddeutschland noch nicht gefallen, ist auch noch nicht in Gefahr zu fallen, weil so viel Betriebsmittel, als dazu gehören, um sie auf ihrem heutigen Stand zu erhalten, der Landwirth überall bei uns besitzt. Die heutige Noth um Betriebsmittel be-

zieht sich nur auf einen neuen, den schon vorhandenen Mitteln noch zuzusetzenden Betrag.

In der That, nur ein mittelbarer Zusammenhang besteht zwischen dieser heutigen Betriebscapitalnoth und unserer Hypothekennoth.

Zu grösseren und höheren Capitalgewinnen vermag eben die Landwirthschaft nur durch Vermehrung ihrer Betriebsmittel zu gelangen. Schliesslich wird aber im landwirthschaftlichen Betriebe immer Rente, was derselbe in Folge allgemein eingebürgerter Betriebsweisen auf die Dauer über den durchschnittlichen industriellen Capitalgewinn abwirft, und in so fern scheint also auch die Abhülfe eines solchen Mangels an Betriebsmitteln, im Verlauf der wirthschaftlichen Entwicklung, mittelbar und in der Folgezeit durch die hervorgebrachte schliessliche Rentensteigerung auch der Immobiliarcreditnoth entgegenwirken zu können. — Es kann ferner auch dort, wo der Grundbesitzer selbst wirthschaftet, bei solcher Betriebscapitalnoth geschehen, dass er seinen Immobiliarcredit anstrengen muss, um nur die mangelnden Betriebsmittel zu bekommen, und die Immobiliarcreditnoth kann dadurch um etwas erhöht werden. — Aber auch diese nur mittelbaren Einwirkungen der einen Noth auf die andere darf man nicht überschätzen. Denn, was die Aufnahme von Betriebscapital auf Hypotheken betrifft, die ja überhaupt nur da, wo, wie bei uns, der Grundbesitzer selbst wirthschaftet, stattfinden kann, — so haben wir schon oben gesehen, wie gering der Capitalbetrag ist, der, ungeachtet dieser Noth, auch selbst bei uns aus diesem Grunde aufge-

nommen wird. Und was die Vermehrung des Betriebscapitals zum Zwecke zunächst der Gewinnsteigerung und schliesslich auch der Rentensteigerung betrifft, — so ist dieselbe sogar nur von relativer Anwendbarkeit; — und zwar, weil diese Gewinnsteigerung auch noch durch andere als blos landwirthschaftliche, auch noch durch volkswirthschaftliche Verhältnisse bedingt wird; denn in einem Lande, in welchem 6000 Menschen auf der □Meile wohnen und eine blühende Fabrication und ein blühender Handel dem Landbau die Hand reichen, kann noch ein Betriebscapital steigenden Gewinn abwerfen, dessen Grösse bei einer Volksdichtigkeit von 2000 Menschen den Unternehmer ruiniren müsste.

Aber keinen Falls ist auch dieser nur mittelbare Zusammenhang unserer Betriebscapitalnoth mit unserer Hypothekennoth ein ursachlicher, denn, wenn selbst die durch Vermehrung von Betriebsmitteln bewirkte Capitalgewinnsteigerung schliesslich auch zur Rentensteigerung und damit anscheinend zur Abhülfe der Immobiliarcreditnoth geführt hätte, — würde das Capitalisationsprincip beibehalten, so würde ja doch eine neue Zinsfusssteigerung in dem dann wieder maassgebenden Capitalwerth auch die Rentensteigerung wieder absorbiren und die Hypothekennoth würde von vorne beginnen.

„Güterspeculation und Güterschacher", — wieder eine andere Ursache der heutigen Hypothekennoth hat diese Anklage im Sinne. Durch Concurrenz der Käufer soll der Werth der Güter übermässig in die Höhe

getrieben und es sollen die Mittel dieser Käufer nicht hinlänglich gewesen sein, um auch noch den vorübergehenden Wechselfällen der Ernten und der Preise die Spitze bieten zu können.

Es ist richtig, 14,404 freiwillige Verkäufe und 7903 Erbfälle auf 11,771 Rittergüter binnen dreissig Jahren sind eine erschreckende Ziffer. Dennoch trifft diese Anklage zu sehr die Personen und zu wenig die Sache. Freilich, falsche Beurtheilungen des Markts und seines muthmasslichen künftigen Verlaufs, demgemäss auch Missgriffe in der Speculation, die nach solchem muthmasslichen Verlauf berechnet war, werden in einem auf Grund- und Capitalbesitz basirtem Verkehr immer vorkommen müssen und desto mehr, je freier sich dieser Verkehr bewegen darf. Sie werden sogar in Industrie und Handel noch häufiger vorkommen als in der Landwirthschaft und dem Verkehr mit Grundbesitz; Handelskrisen wiederholen sich häufiger als Grundbesitzkrisen, wenn auch letztere ein Land tiefer und dauernder zerrütten als jene. Verfehlte Speculationen werden sich also auch in der That unter jenen 14,404 Rittergutsverkäufen und 7903 Erbannahmen finden. Dennoch darf man dieselben nicht zu einer allgemeinen Ursache der heutigen Grundbesitzkrise hinaufschrauben wollen. — Wenn der Käufer nur die Rente, die das Gut unter dem Verkäufer abwirft, richtig abschätzt, wenn er ferner nur die Productivität, welche die natürlichen Ressourcen des Guts unter seinem eignen Betriebe haben würden, richtig veranschlagt, wenn er auch die wahrscheinliche künftige Preisbewegung der Producte nicht

überschätzt, wenn er dann nur nach der gegenwärtigen Rente abschliesst und in der von ihm selbst noch zu steigernden Rente nur einen künftigen Zusatz seines eigenen Vermögens erkennt, wenn er endlich auf diese Erkenntniss hin auch nur mit Mitteln kauft, die die gewöhnlichen Ernte- und Preischancen auszuhalten vermögen, — so hat ein solcher Käufer sowohl gegen sich, wie seinen Verkäufer, wie auch die Nation seine volle Schuldigkeit gethan. Es dürfte sich aber, wäre eine Untersuchung aller Einzelfälle möglich, in der That herausstellen, dass bei weitem die meisten Kaufsberechnungen während jener dreissigjährigen Periode auch innerhalb dieser Schätzungsgrenzen angelegt gewesen sind. Wenn aber dennoch eine Krisis entsteht, und zwar lediglich desshalb, weil die vom Käufer richtig geschätzte Rente nach einem Zinsfuss capitalisirt ward, der zur Zeit des Abschlusses der landübliche war, aber demnächst wieder in die Höhe ging, so liegt auch die Ursache der Krisis nicht mehr in einer verfehlten Speculation. Sie liegt dann entweder, wenn sie noch in dieser Richtung gesucht werden soll, tiefer, nämlich in der Freiheit des Grundeigenthums; oder aber, wenn dieser Grund vor der heutigen Rechtsanschauung unantastbar sein sollte, wo anders, nämlich eben in dem Capitalisationsprincip der Rente. Denn nach welchem Zinsfuss soll capitalisirt werden, wenn nicht nach dem landüblichen, der die ganze Verkehrswelt beherrscht? Oder sollen nur Grundbesitzer und Landwirthe immer nach einem imaginären, um Ein Procent den wirklichen übersteigenden Zinsfuss operiren und hätten also, wie dieser vier Procent war, nur mit fünf

capitalisiren dürfen? Aber der Zinsfuss steigt weiter auf sechs und jene Vorsicht wäre unnütz gewesen, wie sie auch heute, wo er wieder fünf ist, noch von Niemand, nicht einmal von den Landschaften geübt wird. Zudem, wenn auch die Käufer so vorsichtig verfahren wollten und, weil unzweifelhaft die Verkäufer hierauf nicht würden eingehen wollen, deshalb der Käufe so viel weniger würden, — wie sollte es mit den Erbtheilungen gehalten werden? Die Miterben würden sich keinen imaginären Zinsfuss gefallen lassen und wenn dann wieder der Annehmer nicht auf den laufenden Zinsfuss eingehen wollte, so würden die Miterben auf den Verkauf des Gutes antragen und jeder Erbfall würde dann noch ein Kauffall werden. Nun kommen aber auch 7903 Erbfälle auf 11,771 Rittergüter; — also mittelst unseres Erbrechts würde immer wieder dem Uebel dieser Art von „Güterspeculation“ Einlass verschafft. — Aber, wenn nun dem Allen so ist, wenn von Seiten der Käufer keine falsche Würdigung derjenigen Momente, die allein richtig zu würdigen ihnen oblag, stattgefunden hat; — wenn auch von Seiten der Käufer nichts anderes geschehen ist, als dass ein Moment als maassgebend angenommen worden, das von aller Welt im Handel als maassgebend angenommen wird und werden darf; — wenn sich aber dennoch die abgeschlossenen Käufe, lediglich deshalb, weil sich dies Moment später veränderte, ebenfalls zu Ungunsten der Käufer veränderten; wenn dies, in Folge unsres Erbrechts, auch dann noch geschehen würde, wenn selbst die Käufer nicht jene für die ganze übrige Welt gültige Maassgabe der Capitalisation hätten anwenden wollen — ist,

wiederhole ich, es dann nicht auch gerechtfertigt, den Grund des Uebels, statt in „Güterspeculation", entweder tiefer, nämlich in dem Verschuldungszwange, den die Freiheit des Grundeigenthums ausübt, oder überhaupt nicht in dieser Richtung, sondern anderswo, nämlich im Capitalisationsprincip der Rente zu suchen? In der That, nicht die Personen sind anzuklagen, sondern die Sache ist es. Will man aber durchaus einen Schuldigen finden, so würde sich die Anklage an eine andere Adresse zu richten haben, als die der Contrahenten, denn diese, denen die Capitalisation obtrudirt wird, thun nur das, was alle Welt thut, wenn sie den laufenden Zinsfuss, diesen allgemeinen Regulator aller Unternehmungen, auch zur Norm für ihre Geschäfte annehmen; — die Anklage müsste sich höher hinauf, an diejenige Macht richten, die das Recht hatte, die Capitalisation der Rente zuzulassen, aber auch — zu untersagen.

Näher dem Ziele kommen endlich Die, welche den Sitz des Uebels in der Befolgung oder Unterlassung gewisser Formen erblicken, die dem Hypothekencapital durch die Gesetzgebung heute aufgelegt oder versagt sind. Diese Ansicht wird in dem Satze zusammengefasst: die Hypothekennoth sei nicht sowohl quantitativ als qualitativ vorhanden; in jenen zugelassenen oder versagten Formen des Hypothekencapitals — aber immer noch des Hypothekencapitals — sei allein dieser „qualitative" Ursprung des Uebels zu suchen.

Diese Formel ist in der That blendend und es ist nothwendig sie zu zergliedern.

Wenn es wahr sein soll, dass „quantitativ" keine Hypothekennoth vorhanden ist, so kleidet sich diese Wahrheit wenigstens in die bitterste Ironie. So gemeint, fehlt freilich Hypothekencapital, bei Freiheit des Grundeigenthums, dem Grundbesitz nimmer. Im Gegentheil, in diesem Sinne hat der Grundbesitz nur zuviel davon. Aber darin besteht gerade seine Noth. Seine Noth ist eben, dass sich sein eigener und eigenthümlicher Werth als Capitalwerth von ihm ablösen darf, als ob er von Natur nichts anderes als Capital sei[19]), dass er dies sogar fortwährend und in demjenigen Maasse muss, als Besitzveränderungen eintreten. So aufgefasst, ist also in der That so wenig Mangel an Hypothekencapital vorhanden, dass man gar nicht zu sorgen braucht, dass es sich nicht genau in demselben Maasse vermehrte, in welchem ursprünglich Eintragungsveranlassungen dazu da sind. Allein damit hört auch die Wahrheit dieses

---

[19]) Ich spiele auch hier, wie schon öfter, auf die Form der Renteneintragung statt der Capitaleintragung an, also auf den Rentenbrief, der allerdings eine Form erhalten muss, welche dem Interesse des Grundbesitzers und Grundgläubigers zumal zusagt, der aber die aus dem Schwanken des Zinsfusses herrührenden Wechselfälle nicht über den Grundbesitzer, der nicht Capitalist ist und auch nicht sein soll, sondern eben über den bringen würde, der nicht mehr Mitbesitzer am Ertragswerth des Guts bleiben, sondern Capitalist werden wollte. Nur letzterer sollte die Vortheile oder Nachtheile der Capitalchancen zu ernten haben, denn diese sind ihrer Natur nach die Gebühr des Grundgläubigers, aber nicht des Grundbesitzers.

„quantitativen" Genügens auf. Sobald dem Grundbesitz dieser sein eigener Werth als Capitalwerth gegenüber getreten ist, so verhält sich dieser Capitalwerth auch sofort sehr spröde und zurückhaltend gegen den Grundbesitz, so dass in demselben Verhältniss, in welchem der Grundbesitz selbst immer mehr solchen Capitals abgeben muss, dieses sich gerade immer mehr von ihm zurückzieht. Diese Sprödigkeit und dies Zurückziehen sind aber doch wahrlich heute nicht zu leugnen. Ja, bei steigendem Zinsfuss muss sich das Hypothekencapital sogar zurückziehen, weil dann die Unterlage, auf der es normirt und basirt ward, zu schwinden beginnt. Es salvirt sich dann eben, indem es sich zurückzieht, und vermag sich auch zurückzuziehen und zwar, weil's eine ursprüngliche Natur gefälscht ward, weil das, was nur fester Ertragswerthsantheil am Gut hätte bleiben sollen, künstlich zu Capital aufgetrieben ward, schon im Debet des Grundbesitzers dazu aufgetrieben ward. Im Credit des Grundgläubigers mag dies geschehen, denn damit treffen eben die Chancen des Capitals auch nur den, der jenen Ertragswerthsantheil am Gut als Capital gebrauchen will. — Also „quantitativ" die Immobiliarcreditnoth bestreiten wollen, heisst entweder ihr das bitterste Zugeständniss machen, oder leugnen, was sonnenklar ist. In der That, Hypothekenobligationen selbst, diese blossen Guts-, d. h. Ertragswerthsantheile, sind über und über da, allein, so wie sie sich als Capitalien emancipirt fühlen, lassen sie sich heute eben nicht mehr so häufig wie vordem beim Grund-

blicken, -- und damit mangelt auch das Hypothekencapital gerade quantitativ.

Sehen wir nun zu, ob es wirklich nur in seiner Qualität, in seinen Formen liegt, dass es sich dergestalt vom Grundbesitz zurückzieht.

Es lassen sich diese mangelhaften Qualitäten — deren Mangelhaftigkeit hier in der That nicht bestritten werden soll — in zwei Kategorien theilen:

solche Formen, die sich auf den Markt der Hypothek beziehen,

und solche, welche dem Hypothekencapital gestatten, einen verderblichen Druck auf den Grundbesitz auszuüben.

Zu den Qualitäten der ersten Kategorie, die sich auf den Hypothekenmarkt beziehen, gehören:

die Garantielosigkeit der Einzelhypothek,

die Schwierigkeit und Kostspieligkeit der Ausstellung, Uebertragung und Realisirung der Einzelhypothek,

der Mangel zeitlicher und örtlicher Vereinigungspunkte für das Angebot und den Begehr von Hypotheken,

unrichtige und unbeglaubigte Abschätzungen des Grundbesitzwerths.

Die Qualitäten der zweiten Kategorie, die sich auf den Druck beziehen, den das Hypothekencapital auf den Grundbesitz ausübt, lassen sich in den einen Moment

der Kündbarkeit des Hypothekencapitals

zusammenfassen.

Alle diese Qualitäten sind in der That seit zwanzig Jahren schon mehr oder weniger ventilirt.[20] Auch sie schreien nach Abhülfe. Dennoch hiesse es einen Strom im Sande sich verlaufen lassen, wenn man die grosse und allgemeine Bewegung, die heute den Grundbesitzerstand ergriffen hat, um endlich auch seiner Seits einmal zu sachgemässen und soliden Creditinstitutionen zu gelangen, sich in der blossen Abhülfe dieser qualitativen Ursachen der Immobiliarcreditnoth wollte erschöpfen lassen. *Denn deren Abhülfe reicht gar nicht bis zu dem tiefsten und schmerzlichsten Sitze des Uebels.*

Die mangelhaften Qualitäten der *ersten* Kategorie *verengern* nämlich nur den *Markt* der Hypotheken, dieser zu verpfändenden oder abzutretenden, aber doch immer wirklich vorhandenen Grundwerthstheile. Auf deren Existenz und Beschaffenheit selbst haben sie keinen Einfluss. Sie berühren diese gar nicht. Dies gilt schlechterdings von *sämmtlichen* Qualitäten dieser Kategorie. Verbessert, *erweitern* sie daher auch nur den Hypothekenmarkt, indem sie den ausgebotenen Hypotheken mehr Leihcapital gegenüberstellen.

---

[20]) Zum Theil auch in den oben beiden citirten Schriften von mir. Diejenigen, die in der Garantielosigkeit der Einzelhypothek, in den Ausstellungs-, Uebertragungs- und Realisirungsformen liegen, bekanntlich am eingehendsten und vollständigsten in der ausgezeichneten Schrift von Bekker: „Die Reform des Hypothekenwesens" u. s. w.

Manche dieser Qualitäten der ersten Kategorie beziehen sich nicht einmal auf alle capitalsuchende vollwerthigen Hypotheken, sondern nur auf einen Theil derselben.

Dahin gehört zuerst die Garantielosigkeit der Einzelhypothek, resp. deren Abhülfe entweder durch einen Capitalistenverein oder eine Grundbesitzergenossenschaft. Die Gewährung solcher Garantie, noch dazu in bequemen Uebertragungs-, Verzinsungs- und Realisirungsformen des Dokuments — ganz abgesehen von Amortisation, — muss natürlich den Hypotheken Annahme und Geltung auf dem Markt eines ganzen Reichs, vielleicht eines Welttheils, verschaffen. Allein es können eben nicht sämmtliche capitalsuchende, wenn auch noch vollwerthige Hypotheken in solcher Weise verbürgt werden. Es bedarf dies kaum einer Ausführung. Keine Association, sei sie der einen oder der andern Art, wird bis an die „Grenze des Möglichen" mit ihrer Verbürgung gehen wollen, und zwar weil sie es nicht **kann**, weil immer noch aussergewöhnliche, landes- oder weltgeschichtliche Ereignisse, eintreten können, welche diese Grenze des Möglichen wieder tiefer herabdrücken. Dann würden aber die vermögenden Garanten den unvermögenden geopfert sein. Jene werden sich also nicht auf eine Garantie bis an die Grenze des Möglichen einlassen wollen und gezwungen werden sie nicht dazu werden können.[21]) Eine gegenseitige Garantie von nur Unvermögenden ist aber keine.

---

[21]) Mitunter wird allerdings schon die Vorstellung laut, als ob das Genossenschaftswesen diesen Zwangscharakter annehmen dürfe. Indessen widerstreitet dies Verlangen den heutigen Begriffen von Freiheit des Eigen-

Andere Qualitäten dieser Kategorie beziehen sich allerdings auf sämmtliche capitalsuchende, noch vollwerthige Hypotheken, und hier würde die Verbesserung also auch allen solchen Hypotheken zu gute kommen. Dahin gehören, (ausser der jetzigen Mangelhaftigkeit von Marktplätzen für Hypotheken -- Capital- und Zinsterminen,) die Uebertragungs-, Verzinsungs- und Realisirungsformen auch für die ungarantirten Hypotheken, gehört aber vorzugsweise die Frage der Taxprincipien, und zwar allgemeiner, gleicher Taxprincipien, die allein einerlei Maass und Gewicht im Verkehr mit Grundbesitz herstellen. — Aber auch die richtigsten und beglaubigsten Taxen vermögen doch nur den bestehenden Grundwerth zu eruiren, die vorhandene Vollwerthigkeit der capitalsuchenden Hypotheken zu bezeugen, vermögen deshalb diese in weiten Kreisen bekannt zu machen und zu empfehlen und dadurch

---

thums noch zu sehr. In der That, Zwangs-Eigenthumsgenossenschaften liegen hinter uns, und Zwangs-Arbeitsgenossenschaften erst in weiter Zukunft vor uns. Deshalb muss das, was unter andern Wirthschafts- und Rechtsverhältnissen die Zwangs-Eigenthumsgenossenschaften leisteten, und heute von der „Freiheit des Eigenthums" auch nicht im entferntesten ausgerichtet wird, gerade dieser Freiheit zu Liebe vom Staate geschehen. Denn mit dem Aufgehen aller jener zwangsgenossenschaftlichen Particularverbände in den einen nur noch übrigen zwangsgenossenschaftlichen Universalverband, den Staat — wodurch eben allein die heutige Freiheit des Eigenthums ermöglicht ward, — sind natürlich auch auf diesen alle jene früheren Particularverpflichtungen übergegangen. So ist es ganz erklärlich, dass das, was damals, bei allgemeinem Verlust der individualistischen Freiheit des Eigenthums, die Zwangsgenossenschaft ausführte, heute, bei dem allgemeinen Gewinn derselben, der Staat vorsehen muss.

das Leihcapital zu willigerer und billigerer Beleihung zu bewegen, — vermögen aber doch auch ihrerseits nicht Grundwerth zu erzeugen oder zusammenschwindenden Hypothekenfonds zu fristen und zu sichern.[22])

[22]) Ungeachtet der für die Grundsteuerausgleichung erfolgten neuen Abschätzung des sämmtlichen preussischen Grundbesitzes, die doch viele Millionen gekostet hat, wiederholt sich immer noch das Verlangen nach richtigen Taxprincipien. Und mit Recht. Denn — „originell" mögen unsere Grundsteuertaxprincipien sein, — richtig sind sie nach keiner Seite. Weder stellen sie den positiven Werth — denjenigen, dessen Stand der Grundbesitz heute wirklich erreicht —, noch den relativen Werth — den gleichmässigen Werth der Grundstücke unter einander — richtig heraus. Dass das erstere nicht der Fall ist, kann nicht klarer gemacht werden, als dadurch, dass der ermittelte Reinertrag — will man capitalisiren — oft nur bis zu seinem 60fachen, — will man nicht capitalisiren — in seinem doppelten und dreifachen Betrage, diesen wirklichen positiven Werth erreicht. Dennoch könnte man diesen Mangel hinnehmen, wenn nur bei allen Grundstücken der Werth gleichmässig falsch abgeschätzt wäre, denn dann würde sich sofort der allgemeingültige Betragssatz herausstellen, mit dem der Grundsteuertaxwerth zu multipliciren wäre. Aber der relative Werth, den diese Principien herausstellen, ist ebenso falsch als der positive. Wenn man bei dem einen Gut den 60fachen Betrag zum Multiplicator wird nehmen können, so wird man bei anderen einen ganz andern nehmen müssen. Ein besseres Resultat konnten auch solche Principien nicht haben. Einer Seits bestand das ganze Schätzungsverfahren nur in einem äusserlichen Experimentiren und Probiren, das natürlich in jedem Kreise anders ausfallen musste, anderer Seits nur in einer Schätzung nach einzelnen Morgen. Letztere ist aber höchstens da anwendbar, wo der Grund und Boden sehr parcellirt ist, aber nicht, wo Latifundienbesitz vorherrscht, — denn z. B. 10,000 Morgen einer und derselben Ackerklasse und 4000 Morgen einer und derselben Wiesenklasse liefern, wie jeder Landwirth weiss, je nach dem quantitiven Verhältniss, in welchem sie zu Gutscomplexen vereinigt sind, in Wirklichkeit einen ganz verschiedenen Werth. Unsere Grundsteuertaxprincipien nehmen aber bei ihrer morgenweisen Abschätzung auf dies Zusammensetzungsverhältniss, das doch bei grossen

Alle Qualitäten dieser ersten Kategorie beziehen sich also, offenbar nur auf den Markt der ausgebotenen Hypotheken, aber nicht auf deren Werthunterlage selbst.

Die Qualität der zweiten Kategorie, die sich auf die Kündbarkeit des Hypothekencapitals bezieht

---

Gütern ausserordentlich in's Gewicht fällt, gar keine Rücksicht. — Weshalb man so verfahren, weshalb man namentlich den positiven Werth so falsch — ihn selbst unverhältnissmässig niedrig und wieder den Grundsteuersatz so unverhältnissmässig hoch — gegriffen hat, was doch nur absichtlich geschehen sein kann, ist eine der Unbegreiflichkeiten, die sich mitunter in Gesetzgebungen finden, denn man brachte sich dadurch um den einzigen Vortheil, den die grosse Ungerechtigkeit einer Grundsteuererhöhung ohne gleichzeitige Einführung einer Capitalrentensteuer noch hätte haben können, nämlich um eine richtige Taxgrundlage für den Immobiliarcredit.

Indessen einstweilen wird doch der Grundsteuertaxwerth, in Ermangelung eines anderen allgemeinen Taxwerthes zu solcher Grundlage dienen müssen und wird es auch noch mit einigem Erfolge können, wenn nur das landwirthschaftliche Ministerium

1) festsetzte, dass 25 oder 50 Thaler oder irgend ein anderer angemessener Betrag des Behufs der Grundsteuerumlegung abgeschätzten Reinertrags eine **Werthhufe** repräsentiren solle;
2) wenn es danach den Hufenstand aller landwirthschaftlichen Grundstücke bis zu ¼ Hufe herab berechnen liesse;
3) wenn es einen Hufenkalender für alle Provinzen herausgäbe, aus welchem der Hufenstand jedes Guts für Jedermann ersichtlich und zugleich zu entnehmen wäre, bis zu welcher Höhe im Maximum in jedem Kreise die Hufe wirklich derzeit beliehen wäre;
4) wenn es endlich diesen Hufenkalender alle 5 oder 10 Jahre einer Revision unterwürfe.

Ich glaube nicht, dass es irgend einen im ländlichen Hypothekenverkehr bewanderten Geschäftsmann giebt, der nicht die grossen Vortheile anerkennte, die selbst bei unseren heutigen Grundsteuertaxen eine solche Einrichtung für die Erweiterung des Hypothekenmarkts haben würde.

ist allerdings schon wesentlicherer Natur. Sie berührt nicht mehr bloss den Markt der Hypotheken und Hypothekencapitalien, sondern schon eine schmerzliche Stelle des Obligationsverhältnisses zwischen Grundbesitzer und Grundgläubiger selbst. Denn vermöge dieser Form vermag eben der Grundgläubiger den Grundbesitzer zu zwingen, als Capital auszuzahlen[23]), was niemals Capital gewesen ist und auch niemals Capital werden kann, vermag er mindestens den Zinsfuss des Hypothekencapitals zu erhöhen und dadurch den Grundbesitzer um denjenigen Rententheil im Gute zu bringen, den derselbe nach seinem ursprünglichen Besitztitel von Rechts wegen erhielt, den derselbe auch bedarf, um damit den Wechselfällen der Ernte und der Preise begegnen zu können, und auf dessen Erhaltung beim Grundbesitzer die Nation selbst bestehen muss, weil darin allein die

[23]) Gewöhnlich sagt man „zurückzuzahlen". Aber in dem „Zurück" verräth sich schon die verkehrte Vorstellung, an die man sich so vollständig gewöhnt hat, und auf die ich deshalb immer wieder zurückkommen muss. — Fast alle Schulden unseres nationalen Grundbesitzes sind, wie gezeigt worden, ursprünglich gar nicht als Capital aufgenommen worden, haben nie auch nur als Capital bestanden, sondern sind ursprünglich Gutswerthsantheile, die durch eine fehlerhafte Gesetzgebung zu Scheincapitalien umgewandelt wurden. Sie können auch in ihrem Substrat gar nicht Nationalcapital werden, wenn auch ihre, zu solchen Scheincapitalien verflüchtigten Titel sich in wirkliche Capitalien umwandeln können, weil dann ein Leihcapitalist diese für jene hingiebt und dann der Sache nach seiner Seits nicht mehr Capitalist sondern Grundwerthbetheiligter wird. Von einer Zurückzahlung der gekündigten Capitalien kann daher in der That nicht die Rede sein, sie sind ursprünglich nie als solche gegeben oder angeliehen worden.

Garantie liegt, dass der grundbesitzende Landwirth seine nationalwirthschaftlichen Obliegenheiten erfüllt. Die Mangelhaftigkeit resp. Verbesserung dieser Qualität kommt also dem Wesen der Immobialcreditnoth schon weit näher, als jene formalen, nur auf den Hypothekenmarkt sich beziehenden Qualitäten. Aber auch sie geht doch nicht bis auf denjenigen Werth zurück, der heute zur Unterlage und Maassgabe des Immobiliarcredits genommen wird und, weil er in seinem nothwendigen Schwanken diesem Credit das eine Mal ein übermässiges und das andere Mal wieder ein geschmälertes, aber zu jeder Zeit ein unrichtiges Feld bietet, allein die Wurzel des heutigen Uebels in sich trägt. Weil sie also diese Grundlage überhaupt nicht berührt, vermag sie auch in ihrer Verbesserung sie nicht zu rectificiren. Zudem kann auch sie nur bei einem Theil des Hypothekencapitals in Frage kommen, nämlich bei demjenigen, der garantiefähig ist. Gefahrdrohende Capitaleintragungen unkündbar zu machen wäre nutz- und zwecklos, auch würde sich die Garantie keines Vereins dazu hergeben. Allein die Hypothekennoth besteht hauptsächlich bei dem nicht garantiefähigen Theil, jenem Theil, der dem Schwinden seiner Unterlage am meisten ausgesetzt ist. Also, wo die Noth am grössten ist, kann die Unkündbarkeit am wenigsten helfen, weil sie da überhaupt nicht eintreten kann. — Verbindet sich dann gar noch mit der Unkündbarmachung dieses einen Theils des Hypothekencapitals eine Zwangsamortisation, so dient die Linderung des Uebels dort, wo es am wenigsten empfunden wird, zur Verschlimmerung des-

selben da, wo es am heftigsten auftritt, bei dem nicht unkündbar zu machenden Theil des Hypothekencapitals, — denn hier beschränkt die Amortisation um eben so viel die Mittel der Verzinsung[24]).

---

[24]) Es werden in dieser Beziehung die unausführbarsten Forderungen gestellt. Ein neu zu errichtender Creditverein soll in seiner Beleihung „bis an die Grenze des Möglichen" gehen, aber verbunden soll „eine energische Amortisation" damit werden. — Wenn bei einer Verschuldung „bis an die Grenze des Möglichen" die Amortisation richtig bemessen werden soll, muss sie mit der steigenden Verschuldung progressiv mitsteigen. Der ohnehin schon hohe Zinsfuss würde also bei allen Hypothekencapitalien noch künstlich, und wieder bei denen, bei denen die Verzinsung ohnehin am beschwerlichsten fällt, am meisten erhöht werden. Allein heisst das nicht, statt zu helfen, vielmehr noch das Uebel, das gerade in dem gestiegenen Zinsfuss seinen Sitz hat, verschlimmern? Freilich, in Wirklichkeit würde diese Verschlimmerung nicht eintreten, denn, wenn der Grundbesitzer schon den Marktzins nicht mehr zu erschwingen vermag, wie soll er die Hülfe eines Instituts in Anspruch nehmen wollen und können, das denselben noch willkührlich erhöht. Man darf nicht einwenden wollen, dass die Formen, die mit den Papieren eines solchen Intuts verbunden sein würden — Garantie, Inhaberform etc. — es gestatten würden, den Zinsfuss um so viel niedriger als den Marktzinsfuss zu stellen, dass der Grundschuldner in der Differenz zwischen beiden die Mittel zur Amortisation erhalten würde. Aber geschähe das auch, damit käme doch der Grundbesitzer nicht aus der heutigen Zinsennoth heraus. — Aus demselben Grunde würden auch alle Abhülfsvorschläge, die sich auf eine hohe Amortisation stützen, eben keine Abhülfe gewähren. Das hat schon die Erfahrung gelehrt. Der Hypothekenverkehr aller seit zehn Jahren entstandenen Hypothekenbanken ist verhältnissmässig gering geblieben, lediglich deshalb, weil sie sich auf die Tilgung innerhalb eines Zeitraums von 25 bis 45 Jahre stützen; am geringsten aber wieder bei denen, die von ihren Schuldnern die grössten Opfer an Amortisation und Provision fordern. Wenn dennoch die meisten dieser Banken ansehnliche Dividenden abgeworfen haben, so liegt dies zugleich daran, dass sie mit dem Hypo-

Zudem, — in der Kündbarkeit der Capitaleintragungen liegt das Uebel nur zu einem geringen Theil, ganz abgesehen davon, dass die Unkündbarmachung nicht einmal bei allen Capitaleintragungen zur Anwendung kommen kann. Die Unkündbarkeit würde also nur bewirken, dass ein Theil der Capitaleintragungen vor der Forderung

---

thekenverkehr auch gewöhnlichen Bankverkehr verbanden. M. s. Moser's und Dankelmann's Zeitschr. für Kapital und Rente.

Ich werde natürlich im zweiten Theil meiner Schrift näher auf das Amortisationsprincip eingehen. Aber ich muss schon hier darauf aufmerksam machen, dass die ganze Vorliebe für Amortisation mit dem Verkennen der Natur des Hypothekencapitals zusammenhängt. Weil man einmal in der Vorstellung lebt, dass es ursprünglich der Grundbesitz gewesen, der das Hypothekencapital aus dem Nationalcapital angeliehen habe, so hält man es für billig, dass, wenn dasselbe unkündbar gemacht würde, der Grundbesitz, weil er es nach der Natur seines Werths nicht auf Ein Mal zurückzuzahlen im Stande sei, eben im Wege allmähliger Ansammlung nach einem gewissen Zeitraum zurückzahlen müsse. Aber diese ganze Ansicht beruht eben auf einem Fundamentalirrthum. Die Sache verhält sich grade umgekehrt. Es ist ursprünglich der Grundbesitz selbst, der im Hypothekencapital Werthe von sich abgiebt, und in Folge von Besitzveränderungen, bei uns abgeben muss. Aber diese Werthe sind nicht ihrer Natur nach Capital, sondern erhalten erst durch eine unrichtige Gesetzgebung die Form davon. Wie kommt also der Grundbesitz dazu, noch seine eignen Werthe, die gar nicht die Natur eines Capitals besitzen, amortisiren zu sollen? Er bekam ja nicht, sondern gab ab; konnte auch ursprünglich nichts Anderes abgeben als er hatte; das war aber nicht Capital, sondern nur ewiger Rentenfonds. Wie kann es also, da der Grundbesitz ursprünglich nicht bekommt, sondern abgiebt, in der Billigkeit liegen, aus diesem seiner Natur nach ewigen Rentenfonds einen nur zeitweiligen machen zu sollen, um auch noch diesen schliesslich in der Capitalform abzustossen?

Die Unkündbarkeit mit Amortisation ist kaum mehr als eine Viertelswahrheit und deshalb fast schlimmer als die ganze Unwahrheit.

der Auszahlung und der Erhöhung des Zinsfusses geschützt würde, und würde dies auch nur bei diesem Theil unter dem zur Zeit schwerfallenden Opfer der Amortisation bewirken. Aber es giebt ja noch andere, eben so grosse Nachtheile, die schon das Capitalisationsprincip an und für sich, abgesehen von der Kündbarkeit, mit sich führt. Es führt, wie gezeigt, auch noch den Nachtheil mit sich, dass der mit dem sinkenden Zinsfuss steigende Capitalwerth des Guts zu Verkäufen reizt und zu höherer Verschuldung zwingt; — es führt auch noch den Nachtheil mit sich, dass bei wieder steigendem Zinsfuss sich dies Verschuldungsfeld wieder zusammenzieht und nun die darauf vorgenommenen Capitaleintragungen keine reale Unterlage mehr haben; — es führt endlich auch noch den Nachtheil mit sich, dass selbst unkündbare Capitaleintragungen, wenn sie zur Zeit des niedrigeren Zinsfusses geschahen, zur Zeit des wieder gestiegenen Zinsfusses doch jedenfalls den Realcredit des Grundbesitzers schmälern, denn sie nehmen dann einen grösseren Verpfändungslocus am Gute fort, als ihnen nach ihrer ursprünglichen Rentennatur gebührte[25]. Alle diese

[25]) Von dem Umfange dieses Nachtheils gewinnt man ein ungefähres Bild, wenn man den heutigen Börsencours unserer unkündbaren Pfandbriefe mit der Grösse des Locus vergleicht, den sie in den Hypothekenbüchern einnehmen. — Die Unkündbarkeit soll das Rentenprincip ersetzen; allein wäre die gesammte heutige Pfandbriefszinsensumme zu ihrer Zeit als ewige Rente und nicht in der, immerhin unkündbaren, Capitalform eingetragen worden, so würde allein schon der bepfandbriefte Theil des Preussischen Grundbesitzes einen Realcredit von mindestens 30 Millionen heute mehr in seinen Gütern frei haben.

Nachtheile werden aber gar nicht einmal berührt, wenn und so lange das Capitalisationsprincip überhaupt auf den Grundbesitz angewandt wird, auch die Eintragungen die Capitalform behalten und nur unkündbar gemacht werden. Wie winzig verhält sich also zu der Grösse des Uebels solche Hülfe!

Also auch diese Qualität, auf die so grosse Stücke gegeben werden, bezieht sich auf den eigentlichen Sitz des Uebels nicht und wird sogar in derjenigen Form ihrer Verbesserung, die bis jetzt noch die allgemein beliebte ist, in der Verbindung mit einer Zwangsamortisation, von sehr zweifelhaftem Werth.

So unbestreitbar mithin die Formel, „dass die Hypothekennoth nicht sowohl quantitativ als qualitativ bestehe", darin Recht hat, dass es heute auch Qualitäten der Hypothek giebt, die noch an ihrem Theil zu der Immobilarcreditnoth beitragen, — der Hauptsitz des Uebels, der Heerd der Krankheit, ist nicht in ihnen zu suchen. Denn sie beziehen sich, wie gezeigt, entweder nur auf den Markt des heutigen Hypothekencredits, oder, wo die eine oder die andere sein Wesen selbst trifft, doch nur auf einen einzigen wunden Fleck desselben. Aber der Heerd der heutigen Noth liegt eben nicht in dem blos mangelhaften Markt vorhandener, vollwerthiger, capitalsuchender Hypotheken, selbst nicht einmal in dem Zwang allein, entweder Grundwerthe in Capitalsummen auszahlen oder in deren höherer Verzinsung mehr Rente abtreten zu müssen, — sie liegt in der heute missbräuchlich adoptirten Form dieses Grundwerths selbst, die dem Immobiliarcredit eine falsche Unterlage giebt,

eine Unterlage, die, losgerissen von dem natürlichen Werthe des Grundbesitzes, sich unverhältnissmässig ausdehnt, wenn der Zinsfuss sinkt, und dann bei der Zwangsverschuldung, die die Freiheit des Grundeigenthums ausübt, auch zu übermässigen Belastungen führt; — die sich dann wieder unverhältnissmässig zusammenzieht, wenn der Zinsfuss steigt, und nun nicht blos den Grundbesitzer um seinen Antheil im Gute bringt, sondern auch den Werth aller Hypotheken der Grundgläubiger alterirt; — liegt, mit einem Wort, wenn man die Freiheit des Grundeigenthums nicht einschränken will, und die Fluctuation des Zinsfusses nicht ändern kann, in nichts Anderem, als in **der Capitalisation der Rente nach dem laufenden Zinsfuss** und der Annahme **eines solchen Capitalwerths** bei allen die Verschuldung des Grundbesitzes betreffenden Rechtsgeschäften.

2. Die Personalcreditnoth.

Wie der Grundbesitz für die Verschuldungen, zu denen er durch die Freiheit des Grundeigenthums gezwungen wird, Hypothekencapital gebraucht, das aber nur fälschlich Capital genannt wird, seinem Wesen nach nur in Rentenantheilen am Grundbesitz besteht, so gebraucht er auch zu dem productiven Betriebe, der mit ihm verbunden ist, nicht blos nur sogenanntes, sondern wirkliches Capital, Theile vom Nationalcapital. Es sind dies vor Allem die „Betriebsmittel" der Wirthschaft, Inventarium und umlaufendes Capital.

Genau genommen, ist es nicht der Grundbesitz, sondern die Landwirthschaft, die solches Capitals bedarf, also der landwirthschaftliche Unternehmer, nicht der Besitzer als solcher; es ist der Pächter so gut wie der selbstwirthschaftende Besitzer. In Ländern, wo die Landwirthschaft in den Händen von Pächtern ist, würde man daher auch die Frage des Capitals dieser Art gar nicht auf den Grundbesitz beziehen, wie dies denn in der That auch in England nicht geschieht. In Norddeutschland hingegen, wo der Grundbesitzer meistens selbst wirthschaftet, wo also Unternehmer und Besitzer in Einer Person zusammenfallen, trifft auch die Frage des Capitals dieser Art, eben so sehr wie die des Hypothekencapitals, den Grundbesitz selbst.

Wie sich der Grundbesitz in der Frage des Hypothekencapitals von allen anderen Zweigen des nationalen Besitzes unterschied, so steht er in der Frage des Betriebscapitals mit allen übrigen Zweigen der nationalen Production auf einer und derselben Stufe. Hier hört die Frage der Grundrente auf. Hier ist von Capitalgewinn, wie in allen Industrie- und Handelszweigen, die Rede. Hier kann auch von Concurrenz des landwirthschaftlichen Capitalgewinns mit den industriellen und Handelsgewinnsten die Rede sein, eben so gut wie von einer Gewinnconcurrenz zwischen der Leinwand- und der Baumwollen-Industrie.

Auch hier, beim landwirthschaftlichen Capital des Grundbesitzes kommt Credit in Frage, so gut wie in Industrie und Handel. Wie die letzteren in keinem Lande der Welt nur mit eigenem Capital arbeiten, wie vielmehr Cre-

dit, d. h. Aufnahme fremden Capitals gegen Entgeld, überall zu ihrer Blüthe unumgänglich nothwendig ist, so ist es auch beim Grundbesitz nicht zu verwundern, wenn auch er nicht in seinem Betriebe ausschliesslich mit eigenem Capital arbeiten kann, wenn auch er, eben so gut wie industrielle und Handelsunternehmungen, zur Blüthe seines landwirthschaftlichen Betriebes fremden Capitals, d. h. des Credits, bedarf.

Natürlich kann dieser Credit, weil er sich auf den landwirthschaftlichen Betrieb stützt und nicht auf den Grundbesitz als solchen, weil er sich auf wirkliches, sich umsetzendes, immer wieder reproducirendes Capital bezieht und nicht auf ein fälschlisch sogenanntes Hypothekencapital, das nie werbend auftreten kann, sich niemals umsetztund nur an demjenigen Theil des Reinertrages participirt, den der landwirthschaftliche Capitalgewinn übrig lässt, — natürlich kann dieser Credit auch ganz dieselbe Form erhalten, in der er bei Industrie und Handel vorkommt, er kann zum Unterschiede vom Immobiliarcredit Personalcredit sein, und kann auch in der Form von Wechselcapital statt von Hypothekencapital gewährt werden.

Auch bei diesem Credit kann natürlich Noth entstehen. Und in der That, auch diese Creditnoth, auch Personalcreditnoth, auch Noth an Wechselcapital trifft heute den ländlichen Grundbesitz, trifft ihn fast eben so hart wie die Immobiliarcreditnoth, die Noth um Hypothekencapital, trifft sogar ihn heute nur allein, während Industrie und Handel, die desselben Capitals und desselben

Credits bedürfen, sich nicht in Noth darum befinden, es sei denn, dass sie durch irgend welche Uebertreibungen sie verschuldet hätten.

Wie aber diese Personalcreditnoth in ihrer Natur von der Immobiliarcreditnoth verschieden ist, so auch in ihren Ursachen.

Seit dreissig Jahren ist die norddeutsche Landwirthschaft zu weit intensiveren Betrieben übergegangen als früher bestanden. Solche intensivere Bewirthschaftung wird stets durch die allgemeine volkswirthschaftliche Entwicklung bedingt, mit der sie in organischer Wechselwirkung steht. Indem sie die landwirthschaftliche Productmasse vermehrt und dadurch zunächst den landwirthschaftlichen Capitalgewinn erhöht, trägt sie, bei allgemeinerer Einführung, dann schliesslich auch zur Steigerung der Grundrente bei, indem nach und nach zu Grundrente wird, was von jenem Gewinn den landüblichen Satz übersteigt. Aber sie bedarf auch auf jedem weiteren Schritt in dieser Richtung mehr Capital und also auch mehr Credit. Das Capital- und Creditbedürfniss dieser Art hat sich also in den letzten dreissig Jahren beim norddeutschen Grundbesitz an sich schon bedeutend steigern müssen.

Es hat aber auch noch in Folge der seit zehn Jahren eingetretenen Hypothekennoth dringender werden müssen.

Wenn nämlich auch der Uebergang zu intensiverer Bewirthschaftung nichts Willkürliches ist, wenn er vielmehr von der volkswirthschaftlichen Entwicklungsstufe, welche die Nation gerade einnimmt, abhängig ist, so kann

es doch an der Landwirthschaft selbst liegen, wenn sie hinter dieser, durch die allgemeinen volkswirthschaftlichen Verhältnisse bedingten Stufe zurückbleibt, und sie wird in der That dahinter zurückbleiben müssen, wenn es ihr an dem zu jenem Uebergange nothwendigen Capital, resp. Credit gebricht. Und, wenn auch die mit solchem Uebergang zunächst nur verbundene Capitalgewinnsteigerung vorläufig auch nur dem Pächter oder landwirthschaftlichen Unternehmer, aber nicht dem Grundbesitzer als solchem zu gut kommt, wenn dieser vielmehr erst da davon profitirt, wo, in Folge der allgemeineren Verbreitung solcher Betriebe, ein Theil der gestiegenen Capitalgewinne zu Grundrente geworden, — so fliesst doch, wo der Grundbesitzer selbst wirthschaftet, der steigende landwirthschaftliche Capitalgewinn in dieselbe Kasse, in welche auch die Grundrente fliesst, und kann es doch jedenfalls auch nur auf dem Wege solcher vorläufigen Capitalgewinnsteigerung zu einer schliesslichen Grundrentensteigerung kommen. Um so mehr muss also die heutige Hypothekennoth unsere Grundbesitzer antreiben, in ihrer Landwirthschaft auf dem Laufenden der allgemeinen volkswirthschaftlichen Entwickelung zu bleiben, um bis dahin, wo die schliesslich gestiegene Grundrente vielleicht selbst wieder ihre Belastungen zu decken vermag, dies vorläufig aus den gestiegenen Capitalgewinnen zu können [26])

---

[26]) Die Ansichten, die Herr Prof. Birnbaum in der Nordd. Allg. Z. No. 24 u. folgende aussprach, sind also, unter zwei Beschränkungen, richtig. — Die erste ist, dass die Noth, die aus dem Mangel an land-

Dagegen sieht es mit der Befriedigung des Capital- und Creditbedürfnisses dieser Art beim Grundbesitz heute noch schlechter als je zuvor aus.

In allen Ländern der Welt nämlich wird dies Bedürfniss nur durch Banken befriedigt. So häufig solche Banken reine Privatanstalten sein mögen, es giebt dennoch wenig Länder der Welt, in denen nicht auch der Staat für deren Errichtung gesorgt und sorgen zu müssen geglaubt hätte, in denen er sie nicht sogar mit wichtigen Vorrechten, selbst der Ausübung des Regals der Papiergeld-Emission, ausgestattet hätte, offenbar nur zu dem Zweck, der hiermit verbundenen Vortheile wegen, billigeren Credit gewähren zu können[27]).

Diese Anstalten haben es auch allein mit dem eigent-

---

wirthschaftlichen Betriebsmitteln entspringt, im Wesentlichen mit unserer Hypothekennoth gar nichts zu thun hat, und dass, wenn dennoch ihre Abhülfe auch sofort die letztere in etwas zu lindern vermag, dies nur zufällig, nur deshalb ist, weil, bei uns, der Grundbesitzer selbst wirthschaftet und daher auch die gestiegenen Capitalgewinne selbst bezieht. — Die zweite ist, dass der Uebergang zu intensiveren landwirthschaftlichen Betrieben nichts Willkürliches oder Einseitiges ist, und daher eine Steigerung des Betriebscapitals. die in einem Lande von 6000 Menschen auf die □Meile noch die grössten Vortheile gewähren kann, bei einer Volksdichtigkeit von 2000 Menschen Schaden bringen würde. — Keinenfalls darf daher das noch von anderer Seite gesprochene, etwas überschwängliche Wort: „Der Boden muss als eine Maschine betrachtet werden, deren Motoren Capitalien sind," — wörtlich verstanden werden, die Maschine könnte dabei leicht mit zunehmendem Schaden arbeiten.

[27]) Papiergeld auszugeben ist ein weit wichtigeres Regal als Münze zu prägen, und die Banknotenemission freigeben wollen, heisst mehr verlangen, als der Concurrenz der Goldschmiede das Münzrecht zu überlassen.

lichen Capital, nicht dem Hypothekencapital, zu thun. Sie sorgen daher auch nur für den Personal- und nicht für den Immobiliarcredit und thun dies auch nur in den Formen des ersteren, aber nicht des letzteren. Sie sind also recht eigentlich dazu da, der Nationalproduction zu dienen und wären also auch recht eigentlich dazu da, dem allerwichtigsten Theile dieser Nationalproduction, der landwirthschaftlichen Production, zu dienen. Sie sollten dies um so mehr, als es keinen Staat der Welt giebt, der nicht auch in der landwirthschaftlichen Production die solideste Grundlage der ganzen übrigen Nationalproduction erblickte, und als es doch gerade wieder vornehmlich der Staat ist, der solche Anstalten gefördert und mit Privilegien ausgerüstet hat.

Aber dennoch dienen sie heute diesem Hauptzweige der Nationalproduction so gut wie gar nicht, sondern nur der Industrie und dem Handel, die doch absolut kein anderartiges oder wichtigeres Capital- oder Creditbedürfniss haben, als in diesem Fall auch der Grundbesitz hat. Die Ursachen, dass dem so ist, sind leicht zu erkennen. Sie liegen darin, dass die industriellen und Handelsbetriebe grössere Massen solchen Capitals bedürfen; dass diese Betriebe sich an Centralpunkten sammeln und hier als „Firmen" in ihrer Creditwürdigkeit bekannt werden; dass sich deshalb auch jene Anstalten fast ausschliesslich nach jenen Centralpunkten hingezogen haben und sich hier auch nur die Befriedigung des Capital- und Creditbedürfnisses der Betriebe dieser Art angelegen sein lassen. Der Grundbesitz hingegen bedarf weit weniger

Capital dieser Art;[28]) er ist auch in seinen Betrieben über das ganze Land, bis in die entlegensten Theile zerstreut;

---

[28]) Es ist dies ein wichtiger Unterschied zwischen Landwirthschaft und Industrie, der ebenfalls bis in die Lehre von der Grundrente reicht. Selbst bei Anwendung von gleich viel Arbeit, wird in einem landwirthschaftlichen Betriebe nicht so viel Capital bedurft, als in einem industriellen. Und zwar, weil das, was bei der Fabrikation unter den Begriff des Materials fällt und gekauft werden muss, bei der Landwirthschaft entweder grösstentheils fehlt oder in der Wirthschaft selbst zuwächst und deshalb entweder gar keine oder nur verhältnissmässig geringe „Capitalauslage" verursacht. Denn in der Landwirthschaft tritt der Boden selbst an Stelle des Materials, dieser wird aber kostenfrei vorausgesetzt. Der grösste Theil der Dungstoffe und des Saatgetreides aber, die ebenfalls unter diesen Begriff fallen würden, wächst der Landwirthschaft von selbst zu, und was an Dungstoffen und Saatgetreide gekauft wird, ist verhältnissmässig unbedeutend. Derjenige Theil des umlaufenden Capitals also, der in Material besteht und in der Fabrikation eine so bedeutende Capitalauslage verursacht, fehlt in der Landwirthschaft, auch unter sonst gleichen Voraussetzungen, fast vollständig. Da nun in allen Betrieben der Reinertrag auf die Capitalauslagen repartirt wird und aus dieser Repartition sich der Capitalgewinnsatz ergiebt, so muss, **wenn der Werth des landwirthschaftlichen und des Fabricationsproducts sich nach der auf ihnen haftenden Arbeit regulirt**, was im Grossen und Ganzen auch in einem freien Verkehr immer geschieht, bei dem Gesetz der Gleichheit der Capitalgewinne, in landwirthschaftlichen Betrieben auch immer ein Theil des Ertrages übrig bleiben, der nicht mehr als Capitalgewinn zu berechnen ist, deshalb dem Grundbesitzer als solchem zufällt und darum auch sehr passend Grundrente genannt wird. Reell, ist natürlich so gut die Grundrente das Product gegenwärtiger und früherer Arbeit, als es Capitalgewinn und Lohn sind. Boden- und Entfernungsverschiedenheiten braucht man aber keinen Falls zur Erklärung des Princips der Grundrente zu Hülfe zu nehmen, obwohl sie dieselbe lokal differentiiren. — Dies ist die Grundrententheorie, die ich in meinem dritten socialen Briefe aufgestellt habe, die mir so einleuchtend scheint und die doch so wenig Anklang findet, — wie ich behaupte — weil sie noch keine genügende Beachtung gefunden hat.

seine Betriebe haben keine Firmen; sie sind deshalb auch jenen, an den Centralpunkten des Verkehrs bestehenden Anstalten unbekannt und müssen ihnen unbekannt bleiben, während dort, wo sie in ihrer Creditwürdigkeit bekannt sind und nur bekannt sein können, in den Provinzialstädten vor ihrer Thür, solche Anstalten nicht bestehen.

Allerdings datirt dieser Mangel schon seit lange. Aber er ist niemals in dem Maasse wie heute empfunden worden. Denn wenn auch die Landwirthschaft seit mindestens 30 Jahren mehr Betriebsmittel und also auch mehr Capital dieser Art bedurfte, — sie vermochte dasselbe während dieser Zeit aus ihren eigenen Einkünften zu nehmen, die damals durch äussere, zufällige Gründe erhöht wurden, nämlich durch die allgemeine Preissteigerung ihrer Producte, die in der letzten Hälfte der dreissiger Jahre eintrat. Dieser Preissteigerung entnahm sie damals die zum Uebergange zu intensiveren Systemen erforderlichen Mittel, durch deren Betrieb sie dann auch wieder die Productmasse zu steigern im Stande war. Damals bedurfte sie also solcher Anstalten aus dem Grunde nicht, weil sie des betreffenden Credits weniger bedurfte und sie bedurfte dieses Credits weniger, weil sie damals in der steigenden Rente und dem sinkenden Zinsfuss die Mittel gewann, fast ganz mit eigenem Capital arbeiten zu können. Heute indessen haben die Gründe, die ihr damals diese Mittel verschafften, zu wirken aufgehört, sind zum Theil in ihr Gegentheil umgeschlagen, und die Landwirthschaft vermag daher auch heute, bei dem vermehrten Capitalbedürfniss, um so weniger mit ausschliess-

lich eigenem Capital zu arbeiten. Dagegen ist die Aufforderung, in zunehmendem Maasse Capital anzuwenden, also das Creditbedürfniss dieser Art, in Folge der Hypothekennoth um so dringender geworden; — erst heute macht sich daher auch der Mangel solcher Anstalten beim Grundbesitz besonders fühlbar.

In der That steigert dieser Mangel, wie ich schon oben angedeutet, rückwirkend, auch noch wieder die Hypothekennoth des Grundbesitzes. Denn derjenige Grundbesitz, der noch nicht übermässig verschuldet ist, wird, was bei einer angemessenen Pflege dieses Credits nicht geschehen würde, auch überhaupt nicht geschehen sollte, gezwungen, Hypothekencapital aufzunehmen, um Betriebscapital zu erhalten, und damit wird natürlich das ohnehin schon grosse Missverhältniss zwischen Begehr und Angebot von Hypotheken unnöthig vergrössert. Man darf mit Gewissheit annehmen, dass nicht bloss ein grosser Theil der mehrerwähnten neu aufgenommenen Pfandbriefsschuld, sondern auch neu aufgenommene gewöhnliche Hypothekencapitalien die Bestimmung erhalten haben, Betriebsmittel zu werden.

Aber deshalb, weil die Noth der einen Art noch die der andern Art steigert, hört doch zwischen beiden nicht der Unterschied auf. Die Personalcreditnoth des ländlichen Grundbesitzes bleibt ihrer Natur und ihren Ursachen nach verschieden von der Hypothekennoth. Man kann es nicht oft genug wiederholen, da sowohl in mündlichen Discussionen wie in gedruckten Abhandlungen beide immerfort mit einander verwechselt werden: — Die Personalcreditnoth

beruht nicht auf Mangel an Hypothekencapital, an diesen nur fälschlich so genanntem Capital, einem Capital, das bei Industrie und Handel gar nicht vorkommen kann, das eigentlich nur feste Rentenantheile am nationalen Grundbesitz bezeichnet, — sie beruht auf Mangel an wirklichem, sich umsetzenden und reproducirendem Capital, an Theilen vom Nationalcapital, wie sie Industrie und Handel nur, aber die Landwirthschaft und also auch der Grundbesitz, wo er selbst wirthschaftet, jedenfalls auch bedarf. Und dieser Mangel entsteht hier nicht, weil solches Leihcapital überhaupt fehlte oder die landwirthschaftliche Production nicht gleichfalls so hohe Capitalgewinne abwerfen könne wie Industrie und Handel, sondern lediglich, weil allein dem Grundbesitz diejenigen Anstalten fehlen, die zur Befriedigung des Capital- und Creditbedürfnisses dieser Art dienen, während Industrie und Handel sie im vollsten Maasse besitzen. Die Personalcreditnoth des ländlichen Grundbesitzes ist also die einfachste wirthschaftliche Erscheinung von der Welt: Der Begehr des Grundbesitzes nach Capital dieser Art hat sich ausserordentlich gesteigert, das Angebot davon ist hingegen vollständig zurückgeblieben, nicht, weil das Capital selbst fehlte, sondern weil nur die Vehikel fehlen, um es dem Grundbesitz ebenso wie der Industrie und dem Handel zuzuführen.[29])

---

[29]) Ich habe schon 1847 in meiner Schrift „Für den Credit der Grundbesitzer“ von diesem „politisch zu sehr bevorzugten und wirthschaftlich zu sehr zurückgesetzten Stande“ gesprochen. — Die politische Bevorzugung hat nun einstweilen gründlich, vielleicht zu gründlich, aufge-

II. Der städtische Grundbesitz.

Unzweifelhaft besteht auch beim städtischen Grundbesitz Capital- und Creditnoth[30]; aber es würde eben so unrichtig sein, in deren Natur und Ursachen diejenigen der Noth des ländlichen Grundbesitzes wiederfinden zu wollen, als es unrichtig wäre, die Immobiliarcreditnoth des länd-

---

hört. Aber um so mehr sollte nun auch die wirthschaftliche Zurücksetzung aufhören. Diese sollte also zunächst aufhören — gegenüber unsrer ganzen heutigen Bank- und Actiengesetzgebung, die nur der Industrie und dem Handel zu gut kommt, während der Grundbesitz ebenfalls eines Banksystems bedarf; sie sollte auch aufhören — gegenüber unseren Eisenbahngarantieen, die von Industrie und Handel immer gern acceptirt, auch von unsern doch gewiss auch in dieser Frage aus „allen Gewerbs- und Berufsklassen" zusammengesetzten Parlamenten immer bereitwillig gewährt werden, aber bei Industrie und Handel nur ein „Uebergangsstadium" bezeichnen sollen, während wieder die von Friedrich dem Grossen dem Grundbesitz gewährten landschaftlichen Fonds „Beihülfen" sein sollen, die noch dem „patriarchalisch regierten Staat" angehören, Beihülfen, zu deren erneuerter Bewilligung „eine, die Interessen der ganzen Nation in allen ihren Gewerbs- und Berufsklassen vertretene Landesversammlung sich nicht mehr für berechtigt halten würde"; sie sollte endlich aufhören — gegenüber unserer Grundsteuererhöhung, einer Steuererhöhung, die trotz Artikels 101 unserer Verfassung, ja, auf dessen missbräuchliche Auslegung hin, eingeführt ward und, weil gleichzeitig keine Capitalrentensteuer miteingeführt ward, den Grundbesitz jetzt einseitig belastet. Schon diese Wiederausgleichung allein, schon die Einführung einer Capitalrentensteuer neben unserer neuen Grundrentensteuer, würde als eine Hülfe in unserer Hypothekennoth zu spüren sein.

[30]) Man braucht für Berlin nur die regelmässigen Hypothekenmarktberichte des Hrn. Emil Salomon zu lesen.

lichen Grundbesitzes mit dessen Personalcreditnoth zu verwechseln.

Der städtische Grundbesitz selbst ist, wie schon angedeutet, anderer Natur, als der ländliche.

Wenn der ländliche Grundbesitz darunter zu leiden gehabt hat, dass er zu sehr als Capital behandelt worden ist, so erfährt der städtische Grundbesitz das umgekehrte Schicksal: er ist in Gefahr, zu sehr als Grundbesitz aufgefasst zu werden. Städtischer Grundbesitz ist aber selbst schon Product. Freilich immobiles Product. Aber doch auch als solches, seinem Wesen nach, nicht Grundbesitz im Sinne des ländlichen Grundbesitzes, sondern nur das denkbar fixeste Capital und sogar für die vorliegende Untersuchung zum grössten Theil nur „Nutzcapital", im Gegensatz von Productivcapital. Es wirft allerdings Rente ab — die selbst noch verschiedenartige Bestandtheile einschliesst, worauf es hier indessen nicht weiter ankommen soll — aber meistens nicht vermöge einer Mitwirkung bei der Hervorbringung neuer Producte, wie Scheunen, Fabrikgebäude, auf die deshalb auch Capitalgewinn zu berechnen sein würde — sondern vermöge einer für seine Wohnbenutzung dem Eigenthümer gewährten Vergütigung, welche letztere aber schon irgend welcher andern productiven Quelle entsprungen ist. Der städtische Grundbesitz unterscheidet sich also vom ländlichen durch zwei wichtige Merkmale. Erstens: er ist willkührlich vermehrbar. Zweitens: seine Rente ist nicht sowohl das unmittelbare Resultat einer gleichen mit ihm verbundenen Production, als vielmehr eines consumtiven

Begehrs, das nicht nach seinen Producten, sondern nach ihm selbst frägt[31]).

Diesen beiden Unterschieden entsprechend, ist auch die Creditnoth beim städtischen Grundbesitz anderer Art, als beim ländlichen Grundbesitz.

Zunächst kann beim städtischen Grundbesitz, weil kein productiver Betrieb mit ihm verbunden gedacht wird, auch von keiner Personalcreditnoth die Rede sein.

Der städtische Grundbesitz leidet daher in der That nur allein unter einer Immobiliarcreditnoth.

Unzweifelhaft kann diese auch hier durch eine Steigerung des Zinsfusses erzeugt werden. — Wenn bei einer bestimmten Miethsrente der Capitalwerth eines städtischen

---

[31]) Ich weiss, dass manche Nationalökonomen die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses, diese Nutzung eines Hauses, selbst Product nennen und auf solche Auffassung eine eigene Theorie des Austausches von Capitalnutzungen und Arbeitsnutzungen gründen, indessen offenbar nicht bloss gegen allen Sprachgebrauch, sondern auch gegen die Natur der Sache selbst, denn dann hätte doch jedenfalls der ländliche Grundbesitz noch ein Product mehr als der städtische Grundbesitz, nämlich nicht bloss erstens, das Getreide, das man gewöhnlich nur Product nennt, sondern auch noch zweitens, analog der Wohnungsnutzung, die Befriedigung des Nahrungsbedürfnisses durch das Getreide. Man wird also doch gut thun, zu dem gemeinverständlichen Sprachgebrauch und der Natur der Sache zumal zurückzukehren und nur das erstere von beiden Product zu nennen, wobei denn das Wohnhaus in der That um seine productive Eigenschaft kommt und nur dem Scheffel Getreide gleichgestellt wird, den man isst, aber nicht dem, den man säet. Ueberlässt man aber Anderen Wohnhaus oder Getreide zur Nutzung, so erhält man für das Eine wie für das Andere Rente, dort Miethsrente, hier Zins, der Scheffel Getreide mag gegessen oder gesäet werden! Das liegt in den Besitzverhältnissen.

Grundstückes nach einem niedrigen Zinsfuss normirt und belastet worden war, so wird auch hier, wenn der Zinsfuss wieder steigt, der Capitalwerth des Grundstückes fallen und kann also auch hier dies Fallen alle Folgen nach sich ziehen, die ich beim ländlichen Grundbesitz auseinandergesetzt habe. Unzweckmässige Formen der Capitaleintragungen können dann auch hier noch die Capital- und Creditnoth erhöhen. Allein, so sehr man das Gewicht des letztern Moments auch hier, beim städtischen Grundbesitz, anerkennen muss, — das erstere, die Zinsfusssteigerung, wird beim städtischen Grundbesitz entweder lange nicht in dem Grade, wie beim ländlichen Grundbesitz, empfunden, oder wird auch von einem andern Moment noch dergestalt überholt, dass eben dieses als der Hauptgrund der städtischen Hypothekennoth anzusehen ist.

Weil nämlich städtische Grundstücke selbst schon Product sind, aber doch eine Miethsrente gewähren, so lässt sich ihr Werth nicht blos nach dieser Miethsrente, sondern auch nach ihren Productionskosten berechnen. Die Capitalien, die auf städtischen Grundstücken eingetragen stehen, sind daher auch ursprünglich nicht aus Erbtheilen und rückständigen Kaufgeldern, sondern aus diesen Productionskosten aufgelaufen. Beim städtischen Grundbesitz haben also die Schulden ursprünglich in der That aus wirklichem, aus Nationalcapital bestanden. Indessen die Verzinsung, durch welche diese aus den Productionskosten aufgelaufenen Eintragungen ihren Werth behalten, fliesst wieder nur aus der Rente, welche die Grund-

stücke abwerfen. Diese Rente resultirt dann ihrer Seits aus dem Preise der Nutzungen dieser Grundstücke und der Preis dieser Nutzungen hängt natürlich von dem Verhältniss ihres Angebots zu ihrem Begehr ab. Besteht also zwischen diesen letzteren beiden Potenzen ein Missverhältniss, überwiegt das Angebot den Begehr, so fällt der Preis dieser Nutzungen, mit ihm auch die Rente, die die Verzinsung der als Capitalien eingetragenen Productionskosten deckte, und mit der Rente schliesslich auch der Vollwerth dieser Eintragungen selbst. Nun werden natürlich auch dem städtischen Grundbesitz die Capitalien gekündigt, aber nicht, wie beim ländlichen Grundbesitz, wo und weil bei gleichgebliebener Rente die Steigerung des Zinsfusses nur den Capitalwerth der Grundstücke geschmälert hatte, sondern, weil hier, beim städtischen Grundbesitz, in Folge jenes Missverhältnisses von Begehr und Angebot, die Rente selbst geschmälert worden ist. Auf das Sinken des städtischen Grundbesitzwerths wirken also zwei Gründe ein, nicht blos Steigen des Zinsfusses, mit dem auch hier die Rente capitalisirt wird, sondern auch das Sinken dieser Rente selbst. Deshalb kommen beim städtischen Grundbesitz auch verhältnissmässig so viel mehr Subhastationen vor und ist auch der Capitalausfall so viel grösser, als beim ländlichen.

Nun kann, wie bei allen andern Producten, so auch bei Wohnungen, ein solches Missverhältniss zwischen Begehr und Angebot entweder auf Seiten des Begehrs oder des Angebots entspringen. Der Begehr kann sich verringern und deshalb des Angebots zu viel werden, aber eben

so gut kann auch das Angebot dem Begehr voraus-eilen, denn der städtische Grundbesitz ist eben selbst Product. Ersteres wird nur in Städten der Fall sein, die an Bevölkerung und Wohlstand zurückgehen; letzteres findet, umgekehrt, in aufblühenden, an Bevölkerung und Wohlstand zunehmenden Städten statt.

In das Missverhältniss, das aus diesem letztern Grunde und bei diesen letzteren Städten entspringt, spielt dann noch ein anderes bemerkenswerthes Moment hinein. Aufblühende Städte dehnen sich hauptsächlich in ihrer Fläche, in der Häuserzahl aus, und wachsen daher an ihren entlegeneren Rändern. Hier fixirt sich auch das Product, das zu städtischem Grundbesitz wird. Das Product dieser Art ist also auch nicht auf einen beliebigen Markt zu bringen. Demnach fixirt sich natürlich auch das übertriebene Angebot an diesen Localitäten. — Anderer Seits werden in solchen aufblühenden Städten zugleich Centralpunkte geschaffen, die dem Begehr nach Wohnungsnutzungen besonders zusagen. — Deshalb kann es, aus diesen entgegengesetzten und doch neben einander wirkenden Gründen, geschehen, dass das den Preis der in Rede stehenden Nutzungen und deshalb auch die Rente solcher Grundstücke drückende Missverhältniss zwischen Begehr und Angebot nur local, in einzelnen Theilen solcher Städte auftritt, kann es selbst geschehen, dass, während der Preis solcher Nutzungen und die Rente solcher Grundstücke in diesen einen Theilen fallen, sie zu gleicher Zeit in andern, weil hier wieder der Begehr das Angebot übertrifft, steigen. Dann tritt die Erschei-

nung ein, dass, gleichzeitig, dort die bitterste Hypothekennoth herrscht, und hier eine solche gar nicht gespürt wird.

Es ist klar, dass, wo beim städtischen Grundbesitz aus der eben erörterten Ursache die Creditnoth entspringt, nur eine temporäre Ueberproduction vorliegt, ähnlich wie in Handelskrisen. — Der vermehrten Productmenge entspricht augenblicklich kein in demselben Verhältniss erhöhter wirksamer Begehr. Auch der Verlauf der Noth wird ähnlich wie bei Handelskrisen sein. Der wirksame Begehr wird allmählig nachfolgen; — freilich nur, um eben so wie in den Handelskrisen, nachdem die derzeitige Ueberproduction vom Begehr eingeholt worden, einer andern den Platz zu räumen. Bei weiterer Ausdehnung der Stadt wird also auch die Noth selbst weiter ziehen; die bisher von ihr betroffenen Gegenden werden ihr entrückt werden; Nutzungspreis, Rente und Capitalwerth der Grundstücke werden hier wieder steigen und so wird, was in den Händen der ersten Besitzer zerronnen war, in denen der glücklichen Nachfolger wieder gewonnen werden. — Die ersten Besitzer hätten sollen warten können.

Worin der Grund wieder dieser temporären Ueberproduction von städtischem Grundbesitz liegt, diese Frage entzieht sich natürlich schon den Grenzen unsrer Untersuchung. Aber es ist klar, er liegt in der Natur unsres Verkehrs, selbst, eines Verkehrs, der eben auf den heutigen, sich selbst überlassenen socialen Grundlagen basirt ist, — freiem Grundbesitz, freiem Capital und freier Arbeit — und der daher in seiner Capitalansammlung wie seiner Einkommensver-

theilung keiner — oder doch keinen Falls einer regelmässigen und stetigen — Uebereinstimmung, keinem in Capitalansammlung und Einkommenvertheilung jederzeit gleichmässigem Fortschritt unterliegt. Und auch so viel ist auf den ersten Blick klar, dass in solcher Ueberproduction von Grundbesitz eine augenblicklich zu grosse particulare Capitalisation stattgefunden hat, der keine entsprechende Einkommenserhöhung der ärmeren Classen der städtischen Bevölkerung entgegengekommen ist. Weil diese nicht in den Stand gesetzt sind, mehr und bessern Wohnungsraum bezahlen zu können, muss das zu rasch gestiegene Gebäudecapital, natürlich unter einstweiligem eigenen Verlust, warten, bis andere und wirksamerere Begehrer kommen. Dass aber wieder solche bestimmte particulare Capitalisation in Gebäuden zu rasch zunehmen konnte, liegt in der Regel nicht in einer Creditnoth, sondern in einem Creditüberfluss, denn allbekannt, werden die meisten solcher neuen Grundstücke mit fremdem Capital aufgeführt.

Lediglich in den eben ausgeführten Gründen ist die Ursache der gegenwärtigen Hypothekennoth des städtischen Grundbesitzes zu suchen.

Das wird durch statistische Nachweise deutlich bezeugt.

Nur die grösseren und aufblühenden Städte werden von solcher Noth getroffen, und unter ihnen sind es wieder die grössten, diejenigen, die am raschesten an Bevölkerung und Reichthum zunehmen, die am meisten davon betroffen werden.

In der Zahl der in solchen Städten vorkommenden Subhastationen drückt sich das genau aus.

Nach dem Jahrbuch für die amtliche Statistik, Jahrgang 1, p. 192 wurden in Magdeburg von 1847—52 durchschnittlich jährlich 64 städtische Grundstücke, 1853—1857 aber durchschnittlich 96 subhastirt. Von Halle und Wittenberg wird ebenfalls eine jährliche Zunahme der Zwangsverkäufe gegemeldet. Vor allen zeichnen sich aber Berlin und München aus. In Berlin wurden Subhastationen eingeleitet

im Jahr 1864 — 301
„ „ 1865 — 404
„ „ 1866 — 430

Von München heisst es in dem Anm. 1 angezogenen Artikel der „Augsburger Allg. Zeitung“: „Vor einiger Zeit lief durch die Zeitungen die Notiz, dass von den etwa 7000 Häusern der Stadt München die Hälfte, also etwa 3500, seit zwei Jahren dem Zwangsverkauf unterworfen worden sei. Dies ist ganz offenbar übertrieben, so wie die andere Angabe: dass diese Zahl 2000 betrage. Dagegen darf man nach allen Erkundigungen annehmen, dass der Betrag der Zwangsverkäufe von Häusern in München während der letzten zwei Jahre sich auf 1500 beläuft, darunter etwa 150 in unvollendetem Zustand, theils unter Nothdach, theils ohne solches.“

Verfolgen wir dann namentlich die Grundbesitzverhältnisse und den Hypothekenstand Berlins, als derjenigen Stadt Deutschlands, die sich vor allen übrigen durch rasches

Wachsen auszeichnet, so finden wir, dass die Gründe, die zu solcher Unzahl von Subhastationen führen, genau dieselben sind, die ich oben im Allgemeinen auseinandergesetzt habe.

Die Bevölkerung Berlins soll in den letzten drei Jahren um ungefähr 70,000 Einwohner zugenommen haben.

Die Folienzahl des städtischen Grundbesitzes, d. i. die Zahl der Pfandobjecte, stieg

im Jahre 1864 um 497,
„ „ 1865 „ 500,
„ „ 1866 „ 216.[32])

Aber die Bevölkerungszunahme ward durch die Häuserzunahme doch weit überholt, denn nach dem Verwaltungsberichts des Berliner Magistrats für 1866 standen damals 7901 Wohnungen leer.[33])

---

[32]) Justiz-Ministerial-Blatt, XXIX. Jahrg., No. 6.

[33]) Ich lasse den betreffenden Inhalt dieses Berichts hier im Wesentlichen folgen. —

Im Jahr 1866 war der Stand des Werths des städtischen Grundbesitzes in Berlin und seiner Verschuldung folgender:

Der Miethsertrag war berechnet zu	21,750,142	Rthlr.
Zu 5% capitalisirt	435,002,840	„
Die Feuerversicherung belief sich auf . .	262,451,150	„
Zusammen	697,451,150	Rthlr.
Also Werth der Gebäude, gleich der Hälfte angenommen	348,726,995	Rthlr.
Dazu Werth der Privilegien	609,515	„
Der unbebauten Grundstücke	6,318,830	„
Gesammtwerth	355,655,340	Rthlr.
Derselbe betrug 1865	320,871,229	„
Danach Zunahme	34,784,111=10,8%	

Einem solchen Missverhältniss zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsbegehr entsprach natürlich auch der Capitalverlust, den die Subhastationen nach sich zogen. Allein im Jahre 1866 fielen nicht weniger als 2,709,062 Thlr. aus.[34])

Hypotheken waren vorhanden

am Schlusse des J. 1866	263,438,866	Rthlr.
„ „ 1865	250,752,158	„
also mehr nur	12,686,708	= 5%

Allein in Wirklichkeit standen 1866 7901 Wohnungen leer, was im Durchschnitt einen Ausfall von 1,161,447 Rthlr. Miethe veranlasst und also den obigen Capitalwerth um (20×1,161,447) oder die capitalisirte Miethe nur zur Hälfte angenommen, um — 11,614,470 Rthlr. verringert.

[34]) Nach der angezogenen Nummer des J. M. B. erfolgten Besitztitelumschreibungen im Wege der Subhastation:

im J. 1864	58
„ 1865	96
„ 1866	195

Eingetragen wurden im Jahr 1865	30,320,508	Rthlr.
dagegen 1866 nur	21,008,872	„
folglich 1866 weniger	9,312,636	Rthlr.
Gelöscht wurden im Jahre 1865 nur	5,612,102	Rthlr.
dagegen 1866	8,321,164	„
mithin 1866 mehr	2,709,062	Rthlr.
Im Jahre 1865 wurden mehr eingetragen, als gelöscht	24,708,406	Rthlr.
im Jahre 1866 dagegen nur	12,686,708	„
mithin 1866 gegen 1865 weniger eingetragen als gelöscht	12,021,698	Rthlr.

Das Blatt sagt hierzu:

„Wäre das Bedürfniss der Grundstücksbesitzer Berlins im Jahre 1866 mit den eingetragenen Kapitalien von 21,007,872 Thalern befriedigt worden und hätten sie in der Wirklichkeit die gelöschten 8,321,164 Thaler bezahlt, so würde sich das Jahr 1866 gegen das Jahr 1865 als ein sehr günstiges für die Creditverhältnisse der Grundstücksbesitzer in Berlin

Dass es also in Berlin nur eine Ueberproduction von Wohnungen war, welche dies Resultat nach sich gezogen hat, muss einleuchten. Aber nicht minder auch, dass sich — bei der Zukunft, die Berlin hat — das aus dieser Ueberproduction entspringende Missverhältniss von Wohnungsangebot und Wohnungsbegehr in wenigen Jahren wieder ausgeglichen haben wird, freilich nur — um durch ein neues Missverhältniss ganz gleicher Art abgelöst zu werden.

Auch das geht aus den mitgetheilten, den Schuldenzuwachs des Berliner Grundbesitzes betreffenden Ziffern

---

herausstelleu, da im Jahre 1866 = 9,312,636 Thaler weniger eingetragen und dagegen 2,709,062 Thaler mehr gelöscht worden sind, als im Jahre 1865. Allein diese Voraussetzungen treffen nicht zu. Es sind im Jahre 1866 Capitalien auf Hypothek bis zur Befriedigung des Bedürfnisses überhaupt nicht, und selbst die weit hinter dem Bedürfnisse zurückbleibenden nur sehr schwer und mit grossen Verlusten zu erlangen gewesen. In Folge dieses Mangels an Capitalien konnten gekündigte Hypotheken nicht bezahlt werden, die Grundstücke wurden zur Subhastation gebracht, und so ist es gekommen, dass im Jahre 1866 auf Grund von Zuschlagsbescheiden 99 Besitztitel-Umschreibungen mehr als im Jahre 1865 stattgehabt haben. Daraus folgt, wieder mit zweifelloser Gewissheit, dass die 1866 gegen 1865 mehr gelöschten 2,709,062 Thaler die bei der im Jahre 1866 im Wege der Subhastation stattgehabten 195 Besitztitel-Berichtigungen ausgefallenen Kapitalien repräsentiren. Aber auch die nach Abzug dieser 2,709,062 Thaler verbleibenden 5,612,102 Thaler haben die Privatgrundstücks-Besitzer Berlin's nur zum kleinsten Theil zur Löschung gebracht, zum bei Weitem grösseren ist dies von juristischen Personen (Fiskus und Eisenbahnen) geschehen. Diese haben umfangreiche Grundstücke theils im Wege des Kaufs, theils im Wege der Expropriation erworben und bei ihren Besitztitel-Berichtigungen die auf den Grundstücken haftenden, zum grossen Theil sehr hohen Hypotheken löschen lassen."

hervor, dass diese Ueberproduction, die zuletzt allerdings zu einer Immobiliarcreditnoth, einer Hypothekennoth, führt, doch ursprünglich gerade nur aus einem Creditüberfluss herrührt. Die Eintragungen vermehren sich nämlich stets im Verhältniss des Häuserzuwachses. Es ist ja auch bekannt, dass auch in Berlin noch im Bau befindliche Grundstücke schon wieder zur Subhastation kommen. Einen Credit aber, der die Hand zur Ueberproduction reicht, wird man wohl einen überflüssigen Credit nennen können. Bei den ähnlichen Erscheinungen, welche mit den ebenfalls auf Ueberproduction beruhenden Handelscrisen verbunden sind, pflegen daher auch die grossen Leihinstitute den Credit einzuschränken.

Nicht minder zeigt sich in Berlin die locale Natur dieser Ueberproduction und deshalb auch der Noth. Man braucht nur den ersten besten Hypothekenmarktbericht nachzulesen. So heisst es in dem Bericht des Hrn. Emil Salomon, Berlin, 13. December: „Das Geschäft in verflossener Woche war nicht so bedeutend als in den früheren Wochen und bot die schroffsten Gegensätze. Während feinste Waare gänzlich fehlte, waren Anerbietungen in Mittelgegenden und entfernten Stadttheilen zu 98—95 pCt. 1. Stelle, 95—90 pCt. 2. und fernere Stellen so zahlreich, dass die für solche Anlagen bestimmten Capitalien nicht ausreichten, auch nur den kleinsten Theil davon zu decken." — Also hier, beim städtischen Grundbesitz, befindet sich der Hypothekencredit, innerhalb derselben Ringmauern, ungeachtet der allgemeinen Steigerung des Zinsfusses, hart nebeneinander in der blühendsten und in der kläglichsten Lage,

während der ländliche Grundbesitz überall von Hypothekennoth heimgesucht wird, wenn natürlich auch bei ihm „ganz feine Waare“ leichter Credit findet, als andere.

Die besondere Natur und der besondere Ursprung der Hypothekennoth des städtischen Grundbesitzes wird also klar geworden sein, — wie sollten also auch nicht die Abhülfsmittel dieser Noth hier besonderer und anderer Art sein müssen, als beim ländlichen Grundbesitz.

Resumiren wir jetzt! Halten wir aber auseinander, was auseinander zu halten ist: — ländlichen und städtischen Grundbesitz, Immobiliarcredit und Personalcredit. —

Der ländliche Grundbesitz gebraucht, abweichend vom städtischen Grundbesitz, beide Arten von Credit und leidet, aller Orten, heute auch an beiden Noth.

Die Noth, die sich bei ihm im **Immobiliarcredit** äussert, ist, in ihrer Hauptursache,

nicht durch den Uebergang der Naturalwirthschaft in die Geldwirthschaft,

nicht durch die Concurrenz des Staatsschulden- und Actienwesens mit dem Hypothekencapital,

nicht durch eine Unfähigkeit des Grundbesitzes, mit dem Capital im „Gewinn“ concurriren zu können,

nicht durch Güter-Schwindel und Güter-Schacher,

nicht durch die grössere Steigerung des landwirthschaftlichen Betriebscapitals in Folge intensiverer Bewirthschaftung,

nicht durch blosse Qualitäten des heutigen Hypothekencapitals — die schwerfälligen und kostspieligen gerichtlichen Proceduren der Ein- und Uebertragung der Schulddocumente, die Garantielosigkeit der Einzelhypothek, den Mangel richtiger und beglaubigter Taxen und allgemeiner fester Capital- und Zinstermine — Qualitäten, die nur den Markt der vollwerthigen Hypotheken verengern,

nicht einmal durch die blosse Kündbarkeit des Hypothekencapitals

entstanden oder auch nur in bedeutendem Maasse verschlimmert worden. Alle diese Gründe, so viel Gewicht man auch auf sie gelegt hat, haben entweder gar nichts mit dieser Noth zu schaffen oder verhalten sich auch zu ihr nur wie verhältnissmässig unbedeutende Nebenursachen. Die Hauptursache liegt vielmehr allein in dem Zusammenwirken dreier Umstände:

des Verschuldungszwanges, den die Freiheit des Grundeigenthums auf den Grundbesitz ausübt,

der Verschuldungsform des Grundbesitzes nach Capitalwerth, einer Form, die seinem natürlichen Werth vollkommen widerspricht,

einer Fluctuation des Zinsfusses, die nach einer Periode des Fallens wieder in eine Periode

des Steigens übergeht und dadurch den ohnehin schon in jenem Verschuldungszwange und jener Verschuldungsform liegenden Druck bis zu der Unerträglichkeit der heutigen Noth steigert.

Die Noth hingegen, die sich im **Personalcredit** des ländlichen Grundbesitzes zeigt, rührt nur daher,

dass sich auch in der Landwirthschaft das Bedürfniss nach productivem Capital gesteigert hat; dass der Grundbesitzer, der bei uns selbst der landwirthschaftliche Unternehmer ist, wegen der gleichzeitigen Hypothekennoth gegenwärtig nicht aus eigenen Mitteln dies gestiegene Bedürfniss zu befriedigen vermag; dass die bestehenden öffentlichen und privativen Anstalten, die den übrigen productiven Betrieben der Nation einen Credit dieser Art gewähren, den landwirthschaftlichen Betrieben nicht zugänglich sind; dass also der Grundbesitz allein es ist, der sich ohne solche Unterstützungsanstalten heute befindet.

Aber wohl bemerkt, diese letztere Noth trifft nicht sowohl den Grundbesitz als solchen, sondern trifft den landwirthschaftlichen Unternehmer, trifft den Pächter in gleichem Maasse wie den selbst wirthschaftenden Besitzer, und nur da, wo eben, wie bei uns, der Grundbesitzer selbst wirthschaftet, berührt, zufällig, auch diese Noth den Grundbesitz selbst und unmittelbar. —

Der städtische Grundbesitz hingegen bedarf nur Immobiliarcredit und leidet sogar, innerhalb der-

selben Ringmauern, auch nur local an dieser Einen Noth. —

Auch bei der Immobiliarcreditnoth des städtischen Grundbesitzes kommen allerdings alle jene Qualitäten in Betracht, die das Hypothekencapital heute überhaupt begleiten; aber auch hier wirken diese nur als Nebenursachen, die nur zu einiger Verschlimmerung der Noth beitragen. Die Hauptursache liegt auch beim städtischen Grundbesitz wo anders. Aber beim städtischen Grundbesitz liegt sie wieder nicht in der Steigerung des Zinsfusses, die, auch bei gleichgebliebener Rente, nur den Capitalwerth des Grundstücks verringerte, sie liegt

> in einer localen Ueberproduction solcher Grundstücke selbst, in der Uebertreibung einer particularen Capitalisation, einer Uebertreibung, die selbst sogar aus übertriebenem Credit entsprang und die nun zeitweilig den Capitalwerth dieser Grundstücke auch noch deshalb herabdrückt, weil sie auch noch deren Rente herabdrückt.

Hier ist also die schliessliche Immobiliarcreditnoth aus einem ursprünglichen Personalcreditüberfluss entstanden.

Die Ursachen der heutigen allgemeinen Creditnoth des Grundbesitzes sind also sehr verschieden. Demnach, will man ihr wirklich abhelfen, werden auch die Abhülfsmittel der verschiedenen Natur dieser Ursachen entsprechen müssen.

Im zweiten Theile dieser Schrift werde ich solche Mittel vorschlagen.

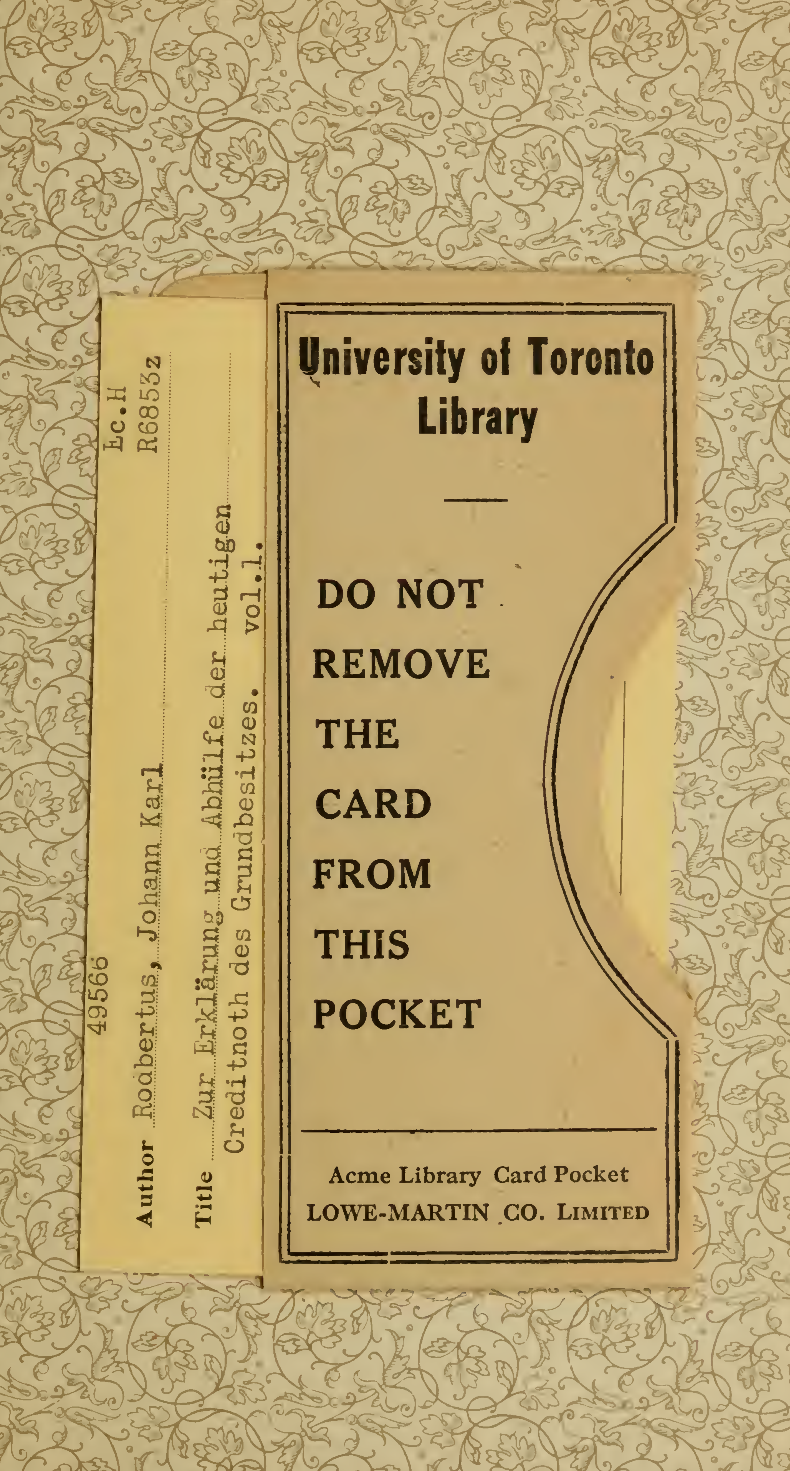
Druck von Eduard Weinberg in Berlin, Monbijou-Platz No. 10.

Tabellarische Uebersicht

der Besitzveränderungen, welchen die Rittergüter der benannten Provinzen in dem Zeitraum von 1835 bis 1864 unterlegen.

Departements.	Zahl der Ritter-güter.	Vererbungen.				Freiwillige Verkäufe.				Nothwendige Subhastationen.				Hauptsumme aller Besitzveränderungen.	
		a. 1835 bis incl. 1844	b. 1845 bis incl. 1854.	c. 1855 bis incl. 1864.	d. zusammen.	a. 1835 bis incl. 1844.	b. 1845 bis incl. 1854.	c. 1855 bis incl. 1864.	d. zusammen	a. 1835 bis incl. 1344	b. 1845 bis incl: 1854.	c. 1855 bis incl. 1864.	d. zusammen.	überhaupt.	Procent.
Kammergericht . .	1036	233	227	222	682	284	267	276	827	26	24	12	62	1571	151
Frankfurt	817	168	165	161	494	397	315	377	1089	32	20	21	73	1656	202
Königsberg	1034	226	191	200	617	498	419	499	1416	28	20	15	63	2096	202
Insterburg	281	71	66	45	182	137	149	146	432	8	8	4	20	634	225
Marienwerder . . .	392	89	85	69	243	188	147	152	487	12	11	15	38	768	195
Stettin	717	266	211	144	621	281	225	240	746	25	11	4	40	1407	196
Cöslin	1085	296	162	193	651	588	481	484	1553	46	37	37	120	2324	214
Posen.	978	328	263	212	803	448	373	355	1176	105	51	76	232	2211	226
Bromberg . . , .	570	115	149	118	382	219	225	196	640	74	86	50	210	1232	216
Breslau	1417	380	289	267	936	643	687	659	1989	86	45	26	157	3082	217
Glogau	902	213	182	172	567	443	471	494	1408	41	24	35	100	2075	230
Ratibor	766	154	141	106	401	437	480	463	1380	61	47	42	150	1931	252
Magdeburg	348	97	77	59	233	65	118	99	282	12	9	3	24	539	154
Halberstadt	191	60	57	36	153	40	48	59	147	5	3	6	14	314	164
Naumburg	748	226	169	166	561	251	255	259	715	19	10	2	31	1307	174
Münster	136	30	39	38	107	4	4	5	13	—	—	—	—	120	88
Paderborn	108	23	27	22	72	17	11	4	32	3	2	2	7	111	102
Hamm	193	53	50	51	154	32	17	12	61	2	—	1	3	218	112
Arnsberg	53	17	11	16	44	6	2	5	11	2	1	—	3	58	109
Summa	11771	3045	2561	2297	7903	4976	4694	4734	14404	587	409	351	1347	23654	200,9
Provinzen.															
Kurmark	1036	233	227	222	682	284	267	276	827	26	24	12	62	1571	151
Neumark	816	168	165	161	494	397	315	377	1089	32	20	21	73	1656	202
Ostpreussen	1707	386	342	314	1042	823	715	797	2335	48	39	34	121	3498	204
Pommern	1802	562	373	337	1272	869	706	724	2299	71	48	41	160	3731	207
Posen	1548	443	412	330	1185	667	598	551	1816	179	137	126	442	3443	222
Schlesien	3085	747	612	545	1904	1523	1638	1616	4777	188	116	103	407	7088	229
Sachsen	1287	383	303	261	947	356	421	367	1144	36	22	11	69	2160	167
Westfalen	490	123	127	127	377	57	34	26	117	7	3	3	13	507	103
Summa	11771	3045	2561	2297	7903	4976	4694	4734	14404	587	409	351	1347	23654	200,9





49566
Ec.H
R6853z
Author Rodbertus, Johann Karl
Title Zur Erklärung und Abhülfe der heutigen Creditnoth des Grundbesitzes. vol.1.
University of Toronto Library
DO NOT REMOVE THE CARD FROM THIS POCKET
Acme Library Card Pocket
LOWE-MARTIN CO. LIMITED